



Stadt:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Hauzenberg
Passau
Niederbayern

Bebauungs - und Grünordnungsplan
GI JAHRDORF
ERWEITERUNG - OST

Begründung und Umweltbericht

Hauzenberg, den 21.05.2010
Geändert nach Auslegung: 26.11.2010

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Beschreibung des Planungsgebietes
- D. Städtebauliche Konzeption und gestalterische Ziele der Grünordnung
- E. Erschließung
- F. Wesentliche Auswirkungen der Erweiterung
- G. Kenndaten der Planung
- H. UMWELTBERICHT**
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter
 - 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
 - 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan GI Jahrdorf wurde in den Jahren 1980 – 1983 erstellt und ist seit November 1983 rechtskräftig.

Um für notwendige Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben geeignete Baumöglichkeiten zu schaffen und wegen bereits beabsichtigter Neuplanungen ist es notwendig, den Bebauungsplan in östlicher Richtung zu erweitern.

Mit den betroffenen Grundstückseigentümern und ansiedlungswilligen Firmen wurden bereits die notwendigen Vorgespräche geführt. Grundstücke wurden teilweise bereits angekauft.

Auf Grund der allgemeinen Situation am Arbeitsmarkt in Hauzenberg sind neue Betriebsansiedlungen äußerst wünschenswert und notwendig.

Der Stadtrat von Hauzenberg hat deswegen beschlossen, den Bebauungsplan „GI-Jahrdorf“ zu erweitern („GI-Jahrdorf - Erweiterung Ost“).

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

a) Flächennutzungsplan

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan voll erfasst und, nach entsprechender Änderung mittels Deckblatt Nr. 64, inzwischen bereits rechtskräftig als GI-Fläche ausgewiesen.

b) Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Im Zuge der Gesamtentwicklung des Industriegebietes in Jahrdorf fügt sich die neue Bebauung mit der Grünordnung in die städtebauliche Ordnung und die übergeordnete Planung sinnvoll ein.

c) Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte

Südlich und östlich der GI-Erweiterung befinden sich einzelne Wohngebäude im Außenbereich. Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde der technische Umweltschutz des Landratsamtes Passau kontaktiert und um Stellungnahme gebeten.

Dies ergab folgendes Ergebnis: „Im Außenbereich vorhandene Wohnhäuser sind bezüglich ihrer Schutzwürdigkeit gegen Geräuscheinwirkung mit in Dorf- oder Mischgebieten gelegenen Wohngebäuden vergleichbar. Nach der TA Lärm ist für derartige Gebiete ein Immissionsrichtwert zur Tageszeit von 60 dB(A) und zur Nachtzeit von 45 dB(A) festgelegt.“ Es wird deswegen, nach schriftlichem Bescheid des Landratsamtes Passau, Hr. Stampfl, vom 11.10.2004, folgende Formulierung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:

„Im Geltungsbereich der GI-Erweiterungsfläche sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) von 65 dB(A)/m² tags und von 52 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten.“

Die Flächenbilanz ist unter Punkt G, (=Kenndaten der Planung) und Punkt 4.2 des Umweltberichtes (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) aufgeführt.

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde auf Antrag des Grundstücksbesitzers eine Teilfläche der Flur Nr. 183 mit einer Größe von ca. 4.095 m² aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die Grenzen des Geltungsbereiches im Bereich der Flurnummern 183/1 und 184 wurden zwischenzeitlich vermessen und wurden entsprechend diesen Vermessungen angepasst.

C. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

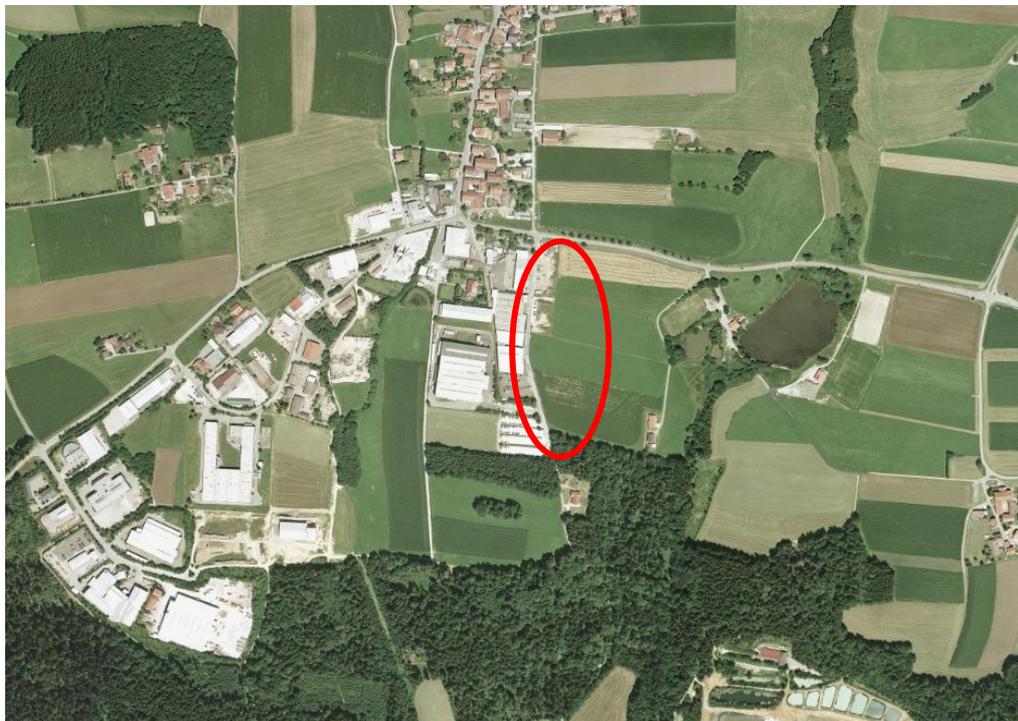
Die Stadt Hauzenberg liegt im Nordosten des Landkreises Passau. Das durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „GI Jahrdorf – Erweiterung Ost“ erfasste Gebiet liegt im Süden des Ortsteiles Jahrdorf und grenzt östlich an das bestehende Industriegebiet GI-Jahrdorf an.

Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 20 km.

Die Entfernung des Planungsgebietes zum Ortskern der Stadt Hauzenberg beträgt ca. 4 km.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden bestimmt durch :

- Im Westen durch das bestehenden GI-Jahrdorf.
- Im Süden durch forstwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Im Norden durch die Staatsstraße St 2320.



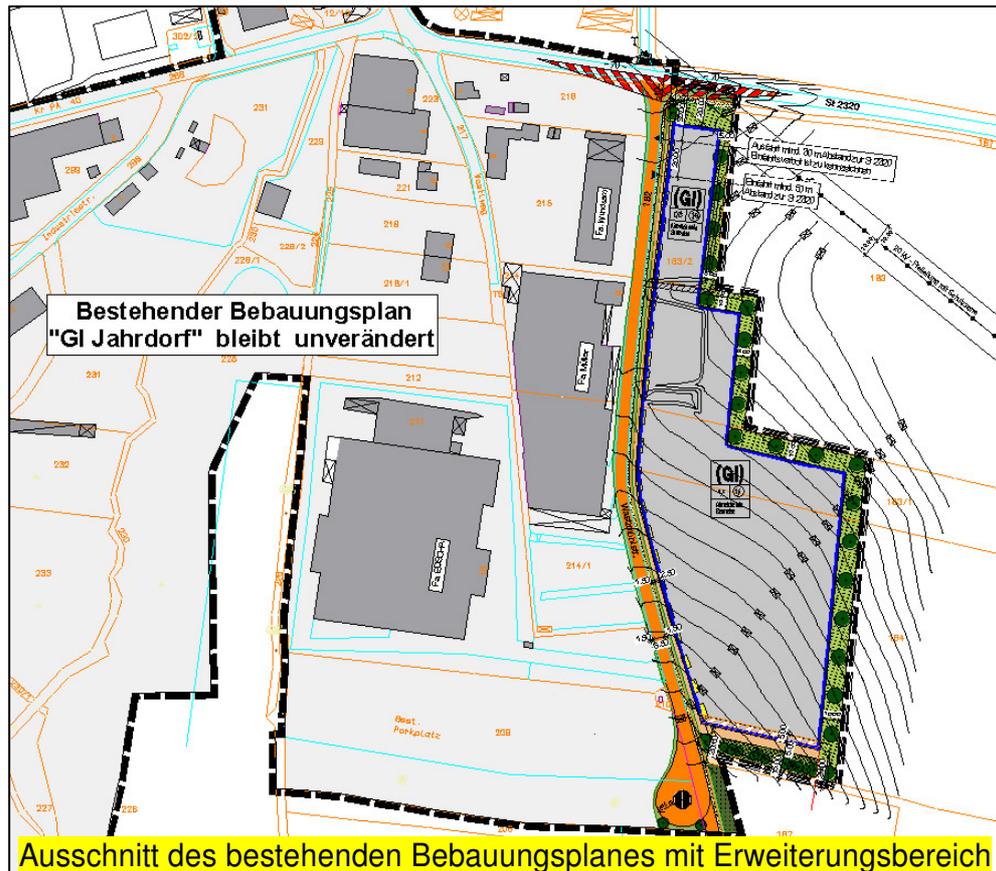
Luftaufnahme des bestehenden, östlich gelegenen, Industriegebietes „GI-Jahrdorf“ mit der rot dargestellten Erweiterungsfläche (Östlich der Nord-Süd verlaufenden Wastlmühlstraße)

D. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Die Bebauung entwickelt sich folgerichtig östlich entlang der bestehenden „Wastlmühlstraße“.

Als stadträumlicher Abschluss wird im Osten und im Norden ein Grüngürtel um das neue Baugebiet geführt.

Dieser Grüngürtel schließt an den südlich angrenzenden bestehenden Wald an, verschmilzt mit diesem und definiert im Osten zur freien Landschaft und nach Norden zur Staatsstraße einen eindeutigen Bebauungsrand.



E. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die äußere Erschließung der neuen GI-Grundstücke erfolgt wie bisher über die Anschlussstelle der Wastmühlstraße zur Staatsstraße St 2320. Alle neuen Grundstücke werden durch die bestehende Wastmühlstraße erschlossen.

b) Strom-/Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG.

d) Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes ist durch die Stadt Hauzenberg sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann durch die bestehenden Kläranlagen der Stadt Hauzenberg aufgenommen werden.

Löschwasserversorgung

Eine mengenmäßig ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hauzenberg sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist durch Oberflurhydranten sicherzustellen. Dabei darf der Abstand zum nächstmöglichen Gebäudezugang nicht mehr als 100 m betragen.

Dies ist im Zuge der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Die Kosten der Wasserver- und entsorgung werden nach der Wassersatzung bzw. der Abwassersatzung der Stadt Hauzenberg berechnet.

F. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ERWEITERUNG

Auswirkungen auf Privatpersonen:

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und die Art und das Maß der Nutzung wirkt sich wirtschaftlich und nutzungsrechtlich, soweit ersichtlich, auf keinen privaten Grundstückseigentümer negativ aus.

Entsprechende Schallschutzaufgaben zum Schutz der Nachbarbebauungen sind in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Umweltbericht.

Auswirkungen auf die Stadt Hauzenberg:

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für Abwasser und Wasser kann aus dem Haushalt der Stadt Hauzenberg erwartet werden.

Fällige Erschließungskosten werden nach den entsprechenden Satzungen der Stadt Hauzenberg verrechnet.

Durch die Möglichkeit von Betriebsneuansiedlungen mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Arbeitsplätze ist die Erweiterung des Bebauungsplanes „GI Jahrdorf – Erweiterung Ost“ als positiv anzusehen.

Abwägung der Belange:

Im Zuge von Vorbesprechungen mit der Stadt Hauzenberg, den betroffenen sowie den angrenzenden Grundstückseigentümern wurden die Weichen für die Erweiterung Ost des Bebauungsplanes „GI Jahrdorf“ gestellt.

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Im Bebauungsplan wurden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen entsprechende Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden getroffen.

G. KENNDATEN DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung:

Industriegebiet (GI) = Eingeschränktes Industriegebiet (Nach § 9 BauNVO).

Dabei wird einschränkend folgendes festgesetzt:

- a) "Im Geltungsbereich der GI-Erweiterungsfläche sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) von 65 dB(A)/m² tags und von 52 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten."
- b) Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,8: Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,8.

GFZ 1,6: Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 1,6

(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 10,00 m.

Bauweise:

Festgesetzt wird abweichende Bauweise. Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.

Geschätzter baulicher finanzieller Aufwand:

Erweiterung Straßenbau	ca. 1103 m ² x ca. 180,- €/m ²	= ca. 198.000,- €
Bürgersteige u. Fußwege	ca. 618 m ² x ca. 120,- €/m ²	= ca. 74.000,- €
Bepflanzung	Pauschal	= ca. 20.000,- €

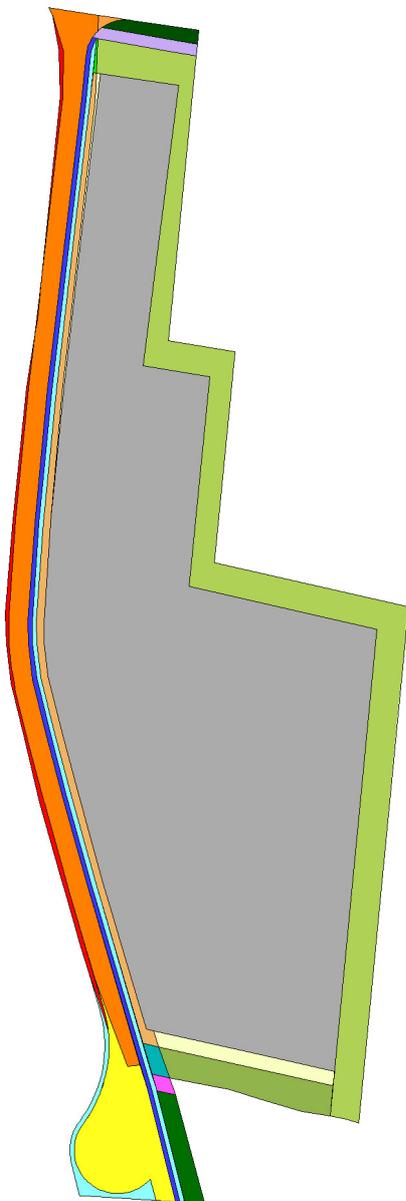
Gesamtsumme = ca. 292.000,- €

Grundstücks- und Grundstücksnebenkosten sind nicht enthalten.

FLÄCHEN:

Erweiterung des Geltungsbereiches	= 26.448 m ²
Änderungsbereich im best. Bebauungsplan	= 6.475 m ²

Gesamter Neu-/Umplanungsbereich = 32.923 m²



Flächen im Erweiterungsbereich:

Neue GI-Fläche	20.943 m ²
Private Grundstücksflächen mit zul. Befestigung ...	407 m ²
Private Ortsrandeingrünungsfläche	4.219 m ²
Neuer Waldsaum im Süden	586 m ²
Best. Wastmühlstraße	19 m ²
Best. Verkehrsgrünfläche bei ST 2320	135 m ²
Best. Fußweg bei St2320	139 m ²

Gesamtfläche = 26.448 m²

Übernahmen/Änderungen im best. Bebauungsplan GI Jahrdorf:

Private Grundstücksflächen mit zul. Befestigung ..	785 m ²
Neuer Straßenbegleitender Grünstreifen	800 m ²
Private Ortsrandeingrünungsfläche	9 m ²
Neue Straßenflächen	1.103 m ²
Best. Wastmühlstraße	2.491 m ²
Best. Grünstreifen an Wastmühlstraße	330 m ²
Neuer Bürgersteig	618 m ²
Neuer Waldsaum im Süden	59 m ²
Best. Waldfläche auf Flur Nr. 187	245 m ²
Best. Wald- und Flurweg	35 m ²

Gesamtfläche = 6.475 m²

H. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans

Um neue Betriebsansiedlungen im Industriegebiet Jahrdorf zu ermöglichen, hat der Stadtrat von Hauzenberg die Erweiterung des bestehenden Industriegebietes GI Jahrdorf in östlicher Richtung beschlossen.

Ziel der Planung ist es, durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „GI-Jahrdorf – Erweiterung Ost“ eine städtebaulich, landschaftsplanerisch und ortsplannerisch sinnvolle Lösung zur Erweiterung des bestehenden Industriegebietes zu schaffen.

- a) Der rechtskräftige Bebauungsplan „GI – Jahrdorf“ wird um Teilflächen der anschließenden Flur Nummern 183, 183/1, 183/2 und 184 erweitert.
- b) Die neuen GI-Grundstücke werden über die bestehende Wastmühlstraße erschlossen.
- c) Am südlichen Endpunkt des Geltungsbereiches erhält die Wastmühlstraße einen Wendekreis.
- d) Eine (bisher nicht vorhandene) Ortsrandeingrünung wird aus landschaftsplanerischen Gründen an der Ost- u. Nordseite vorgesehen.
- e) Die textlichen Festsetzungen werden für den Erweiterungsbereich komplett neu erstellt und den inzwischen gültigen und anerkannten rechtlichen und gestalterischen Bedingungen angepasst.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Beim geplanten Industriegebiet sind für die betriebsbedingten Lärmemissionen und für der Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant.

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiter sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Das überplante Gebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als GI-Fläche ausgewiesen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Geologisch dominiert als Untergrundgestein Granit.

Das betroffene Grundstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als GI-Fläche ausgewiesen und wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Durch die regelmäßige Düngung ist ein landwirtschaftlicher Schadstoffeintrag gegeben.

Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor. Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätzen (GRZ = 0,8), können bis zu ca. 80 % der Flächen dauerhaft versiegelt werden.

Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen.

Der landwirtschaftliche Schadstoffeintrag entfällt.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe Punkt 4) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört insb. eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Ergebnis:

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, bezüglich der betriebsbedingten Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Durch die vorhandene Geländeneigung 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. Vereinzelte Schichtwasservorkommen sind möglich.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung ist der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser möglich.

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in die hangabwärts liegenden östlichen Bereiche.

Auswirkungen:

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.

Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser.

Je nach dem, welche Gewerbebetriebe sich ansiedeln, besteht die Gefahr, dass schadstoffbelastete Abwässer ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind entsprechend vorkehrende Festsetzungen zu treffen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen möglich.

Betriebsbedingt sind durch den hohen Versiegelungsgrad nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Beim Oberflächenwasser sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit möglich.

Anlage- und betriebsbedingt ist von geringen Umweltwirkungen auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen auszugehen.

Ansonsten ist das Klima und die Lufthygiene geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der vorbeiführenden Staatsstraße St 2320 anreichern.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen der vorbeiführenden St 2320 können durch die neue Bebauungsplanung nicht eliminiert werden.

Der Fahrverkehr in Richtung des neuen Industriegebietes wird zunehmen.

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen.

Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen.

Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und -immissionen sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften möglich.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung der Grundstücke bedingt beeinträchtigt werden.

Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben ist jedoch im GI-Gebiet nur als untergeordnet zu bewerten

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Beschreibung:

Im beplanten Bereich befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Es sind keine Schutzgebiete gem. BayNatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine besonders geschützten Biotop.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

Auswirkungen:

Während der Bauphase werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind nicht tangiert.

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch den neuen östlichen Grünzug welcher an den südlich anschließenden Wald angrenzt in diesem Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

Durch die intensive Umgrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern wird das Schutzgut Pflanzen gegenüber dem derzeitigen Bestand eher aufgewertet.

Ergebnis:

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

Es ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen baubedingt von einer mittleren, ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Das geplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut und hat auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Schnitt keine Erholungsfunktion.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von den Immissionen und Emissionen der nördlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2320 und der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke.

Die Entfernung von bebaubaren Flächen innerhalb des GI-Gebietes bis zur nächstliegenden Wohnbebauung beträgt im Osten ca. 108 m, und im Süden ca. 102 m. Das südlich gelegene Einzelanwesen ist jedoch durch die dazwischenliegende, ca. 60 breite bestehende Waldfläche, abgeschirmt.

Auswirkungen:

Um die Nachbarbebauungen vor Lärmeinwirkungen zu schützen, wird nach vorheriger Abklärung mit dem Technischen Umweltschutz des Landratsamtes Passau, Herrn. Stampfl, folgende Auflage in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet.

„Im Geltungsbereich der GI-Erweiterungsfläche sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) von 65 dB(A)/m² tags und von 52 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten.“

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

Auf Grund der Erweiterung der GI-Fläche ist von höherem Verkehrsaufkommen während der Bauzeit und nach Fertigstellung der Betriebe auszugehen. Die Beeinträchtigung durch dieses erhöhte Verkehrsaufkommen ist jedoch, durch den großen Abstand zu Bauungen und durch die Abschirmung durch Gebäude und Waldflächen, als gering anzusehen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist anlagebedingt insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD



Beschreibung:

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt vom alten, nördlich gelegenen, Ortskern des Dorfes Jahrdorf. Südlich dieses Dorfkerns trennt die in Ost-West-Richtung verlaufende Staatsstraße St 2320 das alte Dorf vom Industriegebiet GI. Die Erweiterung dieses Industriegebietes erfolgt südlich der St 2320 und östlich des bestehenden Industriegebietes.

Wie im obigen Luftbild zu erkennen ist, gibt es beim derzeitigen Bestand keinen „weichen“ Übergang zur freien Landschaft, sondern eine harte bauliche Zäsur zwischen GI und landwirtschaftlicher Nutzfläche. Ein gestalteter Ortsrand ist nicht zu erkennen. Im geplanten Erweiterungsbereich sind keine Pflanzungen vorhanden

Auswirkungen:

Durch die Gestaltung einer intensiven neuen Ortsrandeingrünung welche mit dem südlich anschließenden Wald verbunden wird und der eingeschränkt zulässigen Höhenentwicklung wird das Landschafts- und Stadtbild, gegenüber der derzeit bestehenden Situation, eher positiv verändert.

Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.

Die Entfernung der St 2320 bis zur möglichen bebaubaren Fläche innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches beträgt, gemäß Auflagen des Staatlichen Bauamtes Passau, mind. 20 m.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist anlage- und betriebsbedingt von einer geringen, baubedingt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Bebauung des Areals wird gemeinsam mit der Grünordnung, insbesondere bei der Vorbeifahrt an der St 2320, und von der nordöstlichen Fernwirkung her gesehen, spürbar werden.

Im Planungsgebiet kann es durch die geplante Bebauung und durch die Erschließung zu Versiegelungen von bis zu 80 % der Fläche kommen.

Durch die großzügige Eingrünung des Baubereiches mit einem Grüngürtel, welcher sich aus dem bestehenden, südlich gelegenen Wald entwickelt, soll ein beinahe natürlicher Ortsrand entstehen.

Ansonsten entwickelt sich der Umweltzustand wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Bebauung als Industriegebiet und die Lärmbelastung durch die St 2320 schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der beplanten Fläche erheblich ein. Es ist davon auszugehen, dass sie bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt würde.

Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch der ungünstige Stoffeintrag in das Grundwasser durch die regelmäßige Düngung beibehalten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Stellplätze müssen versickerungsfähig ausgebildet werden.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind, so weit als möglich, gebündelt zu verlegen.

Private bzw. gewerbliche Grundstücksflächen, welche nicht bebaut sind und nicht für Stellplätze benötigt werden, sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

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.

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; Dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

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.

Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrages festgelegt.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

Es ist Sorge zu tragen, dass das Oberflächenwasser nicht konzentriert in die hangabwärtsliegenden Grundstücke geleitet wird. Dies ist im Zuge der Erschließungsplanung vom zuständigen Ing.büro, bzw. im Zuge der einzelnen Bauanträge jeweils einzeln, nachzuweisen.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und –immissionen sind nur innerhalb der gesetzlichen Rahmen und Vorschriften möglich.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

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.

Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung ist ein Grüngürtel, welcher mit dem südlich angrenzenden Wald verbunden wird, vorgesehen.

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

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.

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen. Private Grundstücksflächen welche nicht bebaut sind und nicht für Stellplätze benötigt werden sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig. Mit den Bauanträgen sind jeweils Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

SCHUTZGUT MENSCH

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind in schalltechnischer Sicht folgende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen:

"Im Geltungsbereich der GI-Erweiterungsfläche sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_w) von 65 dB(A)/m² tags und von 52 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten."

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 10,00 m.

Dachgauben sind unzulässig.

Die Bepflanzung der privaten/gewerblichen Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Am östlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist, wie planlich dargestellt, eine Ortsrandeingrünungsbepflanzung herzustellen.

Zulässig sind dabei alle heimischen und ortstypischen Laubbäume, Obstbäume, und Sträucher.

Pflanzqualifikation: Hochstämme und Stammbüsche: 3 x v., STU 12/16 cm.
Sträucher: 2 x v., 40 – 100 cm, je nach Art.

Pflanzdichte: Bäume: 1 Baum je 200 m² Ortsrandeingrünungsfläche.

Sträucher: 1 Pflanze je 1 m² in Gruppen zu 3 – 7 Stück,
je nach Art.

Die Ausführung dieser Ortsrandeingrünung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. DSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz aufzunehmen:

„Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.“

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Maßnahmen zum Ausgleich wird hier verwiesen.

Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Er teilt sich in mehrere Schritte auf.

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c.

Schutzgut	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)		Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)		Bemerkung/ Bezeichnung
	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	
Arten und Lebensräume		x			intensiv genutztes Grünland
Boden			x		anthropogen überprägter Boden als Grünland.
Wasser			x		Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima/ Lufthygiene		x			Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	x				Industriegebiet ohne Eingrünung

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist aufgrund der Untersuchung der Schutzgüter (siehe Punkt 2), der Tatsache dass die Fläche regelmäßig gedüngt und gemäht wird und somit die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser eine weitere Abwertung erfahren, sowie des derzeit unbefriedigenden städtebaulichen Abschlusses zum bestehenden Industriegebiet zu bewerten in **Kategorie I.**

Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs u. der Weiterentwicklung der Planung

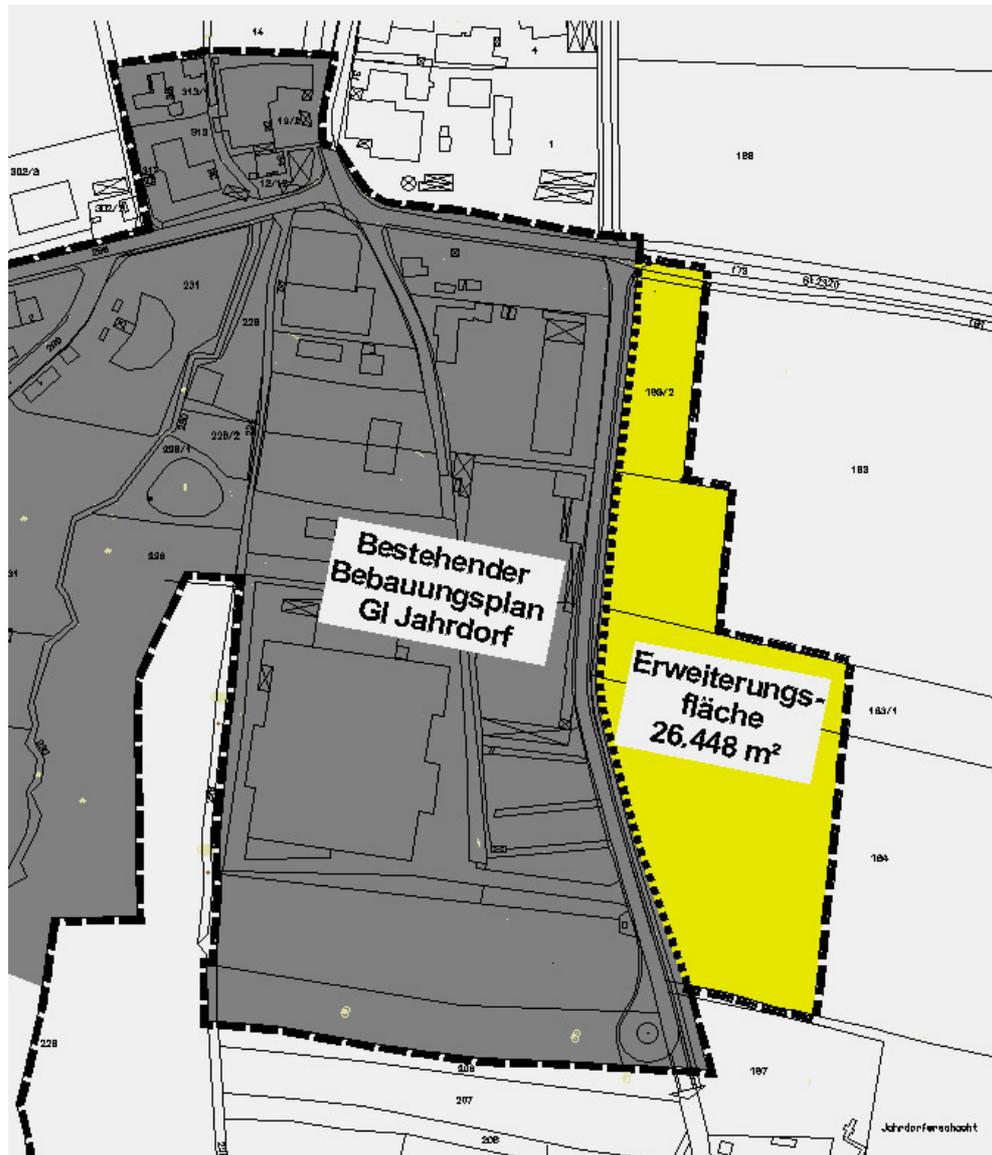
Aufgrund der möglichen Versiegelung bei einer GRZ von 0,8 handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad = **Typ A.**

Schritt 3:

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

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

Durch die umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen welche in Punkt 4. (= Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) getroffen wurden, ist es gerechtfertigt, den Kompensationsfaktor mit dem Mittelwert 0,45 anzusetzen.



a) Größe der Erweiterungsfläche = 26.448 m²

b) Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

$$26.448 \text{ m}^2 \times 0,45 = 11.902 \text{ m}^2$$

D.h. die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt 11.902 m².

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Stadt Hauzenberg ist im Besitz von „Ökokontoflächen“.

Das Landratsamt Passau hat mit Bescheid v. 10.08.2004, Az:51-01, die Waldflächen mit den Fl.Nrn: 1971, 1328, 1338, 1339, 1340 und 1341, jeweils Gemarkung Germannsdorf, zur Aufnahme in das städtische Ökokonto anerkannt.

In diesem Bescheid wird für die Fl-Nrn. 1338, 1339, 1340 und 1341 mit einer Gesamtfläche von 6,6980 ha ein Anerkennungsfaktor von 1,2 festgelegt.

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Erweiterung des Industriegebietes Jahrdorf erfolgt auf den Grundstücken mit den Flur Nummern 1339 und 1341.

Auf den Bescheid der Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau vom 10.08.2004 „Ökokonto der Stadt Hauzenberg, naturschutzfachliche Beurteilung“, und die darin festgehaltenen Maßnahmen und Möglichkeiten wird ausdrücklich verwiesen. (Siehe Anhang - Schreiben des LA)

Aus dem Gesamtareal des Ökokontos der o.g. Flur Nummern wird folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche abgebucht:

Notwendige Ausgleichsfläche	= 11.902 m ²
Anerkennungsfaktor	= 1,2

Abzubuchende Fläche aus dem Ökokonto:

11.902 m² : 1,2 = 9.918 m²

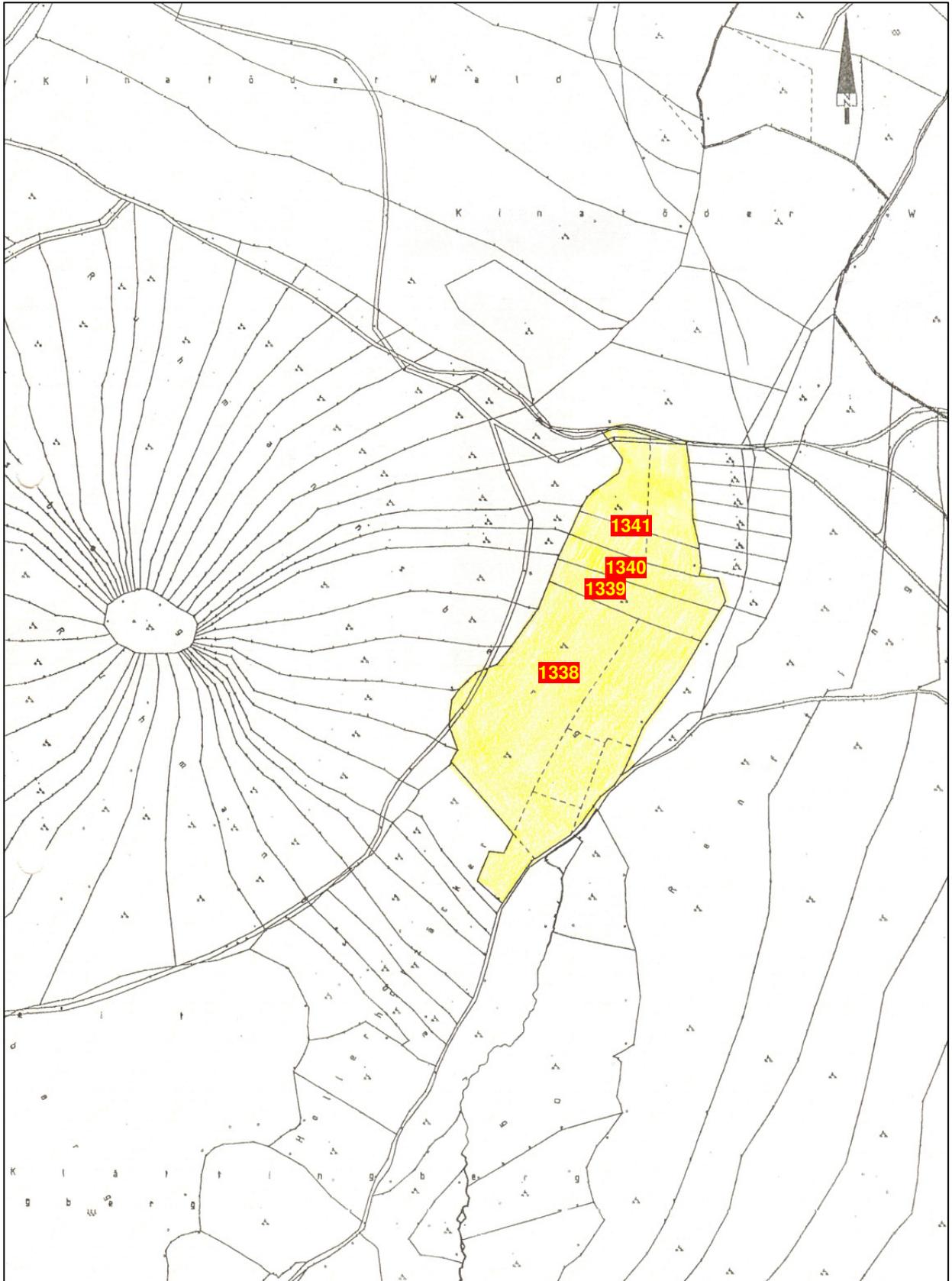
Die ökologischen Maßnahmen auf diesen Ökokontoflächen sind entsprechend den Anträgen zur Aufnahme in das Ökokonto bzw. nach dem o.g. Bescheid des Landratsamtes Passau zu erstellen.

Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und der Maßnahmenvorrat der Gemeinde dokumentiert wird.

Die Ökokontoflächen sind bei jeweiliger Fertigstellung 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 den Grundstücken des Ökokontos als Ausgleichsgrundstücke ist der Eingriff in Natur und Landschaft (§§ 7 – 12 NNatG) unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.



FLÄCHEN DES ÖKOKONTO DER STADT HAUZENBERG
(Gelb dargestellt ist die Gesamtfläche des betreffenden Ökokontos)

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der Tatsache, dass es bereits konkrete Anfragen von Bauwerbern für den aufgezeigten Erweiterungsbereich gibt und die Flächen entlang der Wastlmühlstraße derzeit unwirtschaftlicher Weise nur einhüftig erschlossen sind, bietet sich das Planungsgebiet als Erweiterungsmöglichkeit direkt an.

Die Wastlmühlstraße ist bereits vorhanden; Es muss nur mehr der Wendekreis neu erstellt werden.

Der Flächennutzungsplan wurde bereits mit Deckblatt Nr. 64 geändert, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des „GI-Jahrdorf Ost“ zu schaffen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden verschiedene Erschließungsvarianten dargestellt und mit den betroffenen Firmen besprochen. Auf Grund der Flexibilität der möglichen Grundstücksgrößen wurde die dargestellte Variante ausgewählt.

Der bestehende Einfahrtspunkt von der Wastlmühlstraße zur St 2320 bleibt bestehen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Bebauungsplanung bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht.

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal zur Vertiefung die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente, sowie die möglichen Planungsauswirkungen des betroffenen Bereiches samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Da keine einzelnen Gutachten zur Verfügung standen, wurden die einschlägigen Regelwerke, sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Die topografischen Aufnahmen wurden von einem Ingenieurbüro erstellt. Schalltechnische Erfordernisse und Festsetzungen wurden mit dem Landratsamt Passau, Hr. Stampfl, vorab besprochen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der bayrische Leitfaden verwendet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsf lächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben konnten daher nur entsprechend der Bau erfahrung abgeschätzt werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der topografischen Situation des Grundstückes können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn das Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß abgeführt wird. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit des Regenwasserabflusses und dessen Zu- bzw. Abflüsse jährlich einmal, sowie jeweils nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

Die wichtige Umgrünung des Baugebietes stützt sich auf die Wirksamkeit eines aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzten Grünzuges.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Dichte und Struktur ausreicht, um die Wirkung der optischen Verbindung mit dem südlich angrenzenden Wald und die landschaftsplanerisch wichtige Eingrünung des Baubereiches zu erzielen. Dazu ist spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Entwicklung des neuen Baugebietes sind wichtige Neuordnungen und Festsetzungen im Bereich der Landschafts- und Städteplanung erforderlich. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Industriegebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung durch Schadstoffeintrag und der vorhandenen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer unteren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Wie dargestellt, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.

Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

SCHUTZGUT BODEN

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Durch die regelmäßige Düngung ist ein landwirtschaftlicher Schadstoffeintrag gegeben.

Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor. Altlasten sind nicht bekannt.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Bis zu ca. 80 % der Flächen dauerhaft versiegelt werden. Durch diese Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen.

Der landwirtschaftliche Schadstoffeintrag entfällt durch die neue Bebauung.

SCHUTZGUT WASSER

Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten. Vereinzelt Schichtwasservorkommen sind möglich. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung ist der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser möglich.

Es ist Sorge zu tragen, dass das neu anfallende Oberflächenwasser nicht konzentriert hangabwärts in die Nachbargrundstücke fließt.

Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen

des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasser-Neubildungsrate verringert.

Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser.

Schadstoffbelastete Abwässer dürfen nicht ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Das Klima und die Lufthygiene sind geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der vorbeiführenden Staatsstraße St 2320 anreichern.

Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung der Grundstücke geringfügig beeinträchtigt werden.

Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben ist jedoch im GI-Gebiet nur als untergeordnet zu bewerten

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

Im beplanten befinden sich keine Schutzgebiete gem. NatSchG, besonders geschützten Biotope, Bäume oder Sträucher.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

Während der Bauphase werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein.

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch den neuen Grünzug welcher an den südlich anschließenden Wald angrenzt in diesem Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

Durch die intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern wird das Schutzgut Pflanzen gegenüber dem derzeitigen Bestand eher aufgewertet.

SCHUTZGUT MENSCH

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von den Immissionen und Emissionen der Staatsstraße St 2320 und der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke und hat keinerlei Erholungswert.

Um die Nachbarbebauungen vor Lärmeinwirkungen zu schützen, wird folgendes festgesetzt:

„Im Geltungsbereich der GI-Erweiterungsfläche sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_w) von 65 dB(A)/m² tags und von 52 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten.“

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Ein gestalteter Ortsrand als Übergang zur freien Landschaft ist im derzeitigen Bestand nicht vorhanden.

Durch die neue Gestaltung einer Ortsrandeingrünung welche mit dem südlich gelegenen Wald verbunden wird und der eingeschränkt zulässigen Höhenentwicklung wird das Landschafts- und Stadtbild eher positiv verändert. Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden. Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind somit nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZ-GÜTERN

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

MONITORING

Durch das Monitoring sollen unerwartete Effekte, insbesondere im Hinblick auf die Ableitung des Niederschlagswassers und die Eingrünung des Baubereiches gewährleistet werden.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen. Sie verdeutlicht allerdings auch, dass die Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen manchmal nicht exakt vorab beurteilt werden können.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>gering/mittel</i>	<i>mittel</i>
Grundwasser	<i>gering/mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>
Oberflächenwasser	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Klima/Lufthygiene	<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Tiere und Pflanzen	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Mensch	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>
Landschaft	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Kultur- und Sachgüter	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

Aufgestellt:

Zur frühzeitigen Bürger-/Behördenbeteiligung:

24.09.2006

Änderung/Ergänzung zur öffentlichen Auslegung:

21.05.2010

Änderung/Ergänzung nach öff. Auslegung:

26.11.2010