

# **BEGRÜNDUNG**

ZUM  
BEBAUUNGS- UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN

**„GI JAHRDORF“**

**DECKBLATT NR. 5**

STADT: HAUZENBERG  
LANDKREIS: PASSAU  
REG. BEZ.: NIEDERBAYERN

DATUM PLANARBEITUNG: 26.04.2006  
DATUM ENDAUSFERTIGUNG: 20.06.2006

---

ARCHITEKTURBÜRO  
F E ß L & PARTNER  
94051 HAUZENBERG

## **1. Anlass**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GI Jahrdorf“ ist seit seiner Bekanntmachung in den achtziger Jahren rechtskräftig.

Zwischenzeitlich sind fast alle Parzellen bebaut.

Die Parzelle mit der Flur Nr. 286, welche sich am nordöstlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes „GI Jahrdorf – Deckblatt Nr. 1“ befindet, soll nun ebenfalls bebaut werden.

Dabei soll das Gesamtgrundstück in 3 Parzellen aufgeteilt werden. Die neuen Parzellen sind im Bebauungsplan nummeriert.

Die Parzelle Nr. 1 befindet sich im westlichen Teil des Änderungsbereiches.

Auf der neuen nordöstlichen Parzelle Nr. 2 plant die Waldbauernvereinigung Wegscheid die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes.

Auf der neuen südöstlichen Parzelle Nr. 3 plant eine Firma die Errichtung einer Lagerhalle.

Die Stadt Hauzenberg beschließt, den Bebauungsplan „GI Jahrdorf“ mittels Deckblatt Nr. 5 im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Nachdem durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Bebauungsplanänderung, nach Rücksprache mit dem Landratsamt Passau, im vereinfachten Verfahren erfolgen.

## **2. Änderungen und Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen**

Sämtliche Änderungen beziehen sich auf den Bebauungsplan „GI Jahrdorf“, welcher in den achtziger Jahren rechtskräftig geworden ist.

1. Das Grundstück Flur Nr. 286 wird in 3 Parzellen aufgeteilt.
2. Die Grundstücksgrenzen werden der zwischenzeitlichen amtlichen Vermessung angepasst.
3. Die Baugrenzen werden angepasst.
4. Die Grünzüge werden der neuen Parzellierung angepasst.
5. Zu 0.4. Wandhöhen:  
Im nordwestlichen Teil der neuen Parzelle 2 (Im Plan gekennzeichnet) ist eine Traufhöhe bis max. 23 m zulässig.
6. Der bestehende Flur- und Waldweg auf Flur Nr. 273/8 wird im dargestellten Bereich befestigt.
7. Die Höhenlinien sind dem derzeitigen Bestand angepasst.
8. Bei Zäunen sind Sockelmauern unzulässig.
9. Die Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.
10. Schadstoffbelastete Wässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen.

## 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### a) Flächenbedarf

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die bepflanzte Grünfläche (Grünzug) um 1.211 m<sup>2</sup> reduziert.

Die reduzierte Grünfläche ist naturschutzrechtlich entsprechend auszugleichen.

### b) Flächen

Die benötigte Ausgleichsfläche muss vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abgebucht werden. (Siehe beiliegende Unterlagen zum Ökokonto.)

Mit Schreiben vom 10.08.2004 vom Landratsamt Passau, Herrn Sperling, Fachreferent für Naturschutz und Landschaftspflege, wurde die u.g. Fläche als Ökokontofläche anerkannt.

Der Anerkennungsfaktor beträgt 0,5.

**Es ist folgende Fläche vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abzubuchen: 1.211 m<sup>2</sup> / 0,5 = 2.422 m<sup>2</sup>.**

Das Ökokonto-Grundstück befindet sich in Hauzenberg – Germannsdorf und hat folgende Bezeichnung:

Flur Nummer	:	1971
Gemarkung	:	Germannsdorf
Lage	:	am Klättingberg nördlich von Germannsdorf
Waldort	:	I.1,0 - I.1,6

### c) Ausgleichsmaßnahmen

Nach dem Antrag der Stadt Hauzenberg vom 22.04.2004 weist die Fläche derzeit einen Mischbestand aus Laub- und Nadelhölzern auf.

Die Erhöhung des ökologisch wertvollen Laubholzanteils muss mindestens 10 % betragen.

### d) Umsetzung

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

Die Ökokontoflächen sind bei jeweiliger Fertigstellung, seitens der Stadt Hauzenberg, 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.

### e) Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Bei Einhaltung aller zeichnerischen und textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan sowie der Maßnahmen auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (Ökokonto) ist in der Gesamtbilanz aller Schutzgüter ein natürlicher Ausgleich gewährleistet.

## **2. Kenndaten der Planung**

Gesamte Flur Nr. 286	= 25.732 m <sup>2</sup>
Befestigte Zufahrt auf Flur Nr. 273/8	= 1.120 m <sup>2</sup>
Anschlussbereich bei Wendepalte	= 458 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<u>Fläche des gesamten Änderungsbereiches</u>	<u>= 27.310 m<sup>2</sup></u>

### **Bisherige Nutzung:**

Da die nunmehr amtlich vermessenen Grenzen nicht genau identisch sind mit dem ursprünglichen Bebauungsplan, wird, um der leichteren Vergleichbarkeit halber, mit den neuen Grenzen gearbeitet. Dabei werden die bestehenden Grünflächen des Ursprungsbebauungsplan flächengleich auf den neuen Änderungsbereich übertragen. Somit kann das Mehr- und Mindermaß von bebaubaren Flächen und Grünflächen exakt ermittelt werden.

a) Bisherige Grundstücksfläche (ohne Grünzüge)	= 19.860 m <sup>2</sup>
b) Bisherige Grünzüge	= 6.732 m <sup>2</sup>
c) Bisherige Fläche des Feld- und Waldweges	= 259 m <sup>2</sup>
d) Bisherige Fläche Anschlussbereich bei Wendepalte	= 459 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<u>Fläche des gesamten Änderungsbereiches</u>	<u>= 27.310 m<sup>2</sup></u>

### **Neue Nutzung:**

a) Neue Grundstücksfläche (ohne Grünzüge)	= 19.909 m <sup>2</sup>
davon	
Parzelle 1	= 11386 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	= 5528 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	= 2995 m <sup>2</sup>
b) Neue Grünzüge	= 5.521 m <sup>2</sup>
c) Neue Fläche des Feld- und Waldweges, incl Verkehrsgrün	= 1.421 m <sup>2</sup>
d) Neue Fläche Anschlussbereich bei Wendepalte	= 459 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<u>Fläche des gesamten Änderungsbereiches</u>	<u>= 27.310 m<sup>2</sup></u>

## **3. Umweltbericht**

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

#### **4. Die Eingriffsregelung in den Bebauungsplan**

##### **A) Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist der gesamte Änderungsbereich der Flur Nr. 286 bereits als Industriegebiet GI ausgewiesen.

Die derzeit zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8 und wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

Die betroffene Fläche der Flur Nummern 286 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt als Grünfutter für Kühe.

Das Grundstück wird regelmäßig mit Gülle gedüngt.

Irgendwelche erhaltenswerte Baum- oder Strauchbestände oder Gewässer sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Eine Landschaftsbild prägende Ortsrandeingrünung ist im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Nach der Liste 1.a der Einstufung des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter, handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

##### **Einstufung Bestand: Kategorie I**

##### **B) Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Die Art der Nutzung bleibt wie bisher Industriegebiet (GI).

Die GRZ wird mit 0,8 aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren handelte es sich deswegen bisher um ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Dieses Maß der Nutzung wird ebenfalls nicht verändert.

##### **Einstufung: Typ A.**

##### **C) Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:**

- a) Bündelung von Versorgungsleitungen entlang der neuen Straße. (Siehe 9 der Änderungen und Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen)
- b) Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen. (Punkt 8).
- c) Grundwasserabsenkungen und Grundwasseranschnitte sind auf Grund der Lage der Änderung bzw. auf Grund der Erfahrungen bei den bisherigen Tief- und Hochbaumaßnahmen nicht zu erwarten.
- d) Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer. (Punkt 10).

##### **D) Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Grünfläche (Grünzüge) von 6.732 m<sup>2</sup> auf 5.521 m<sup>2</sup> reduziert.

D.h. die reduzierte Fläche beträgt  $6.732 \text{ m}^2 - 5.521 \text{ m}^2 = 1.211 \text{ m}^2$ .

Es handelt sich bei der Änderung des Bebauungsplanes im wesentlichen nur um eine Reduzierung der Grünflächen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan, welche auf Grund der konkreten Bauvorhaben notwendig ist.

Es ist somit die Fläche der tatsächlichen Reduzierung naturschutzrechtlich auszugleichen.

Die auszugleichende Fläche beträgt 1.211 m<sup>2</sup>.

## E) Ausgleichsmaßnahmen

Auswählen geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

### Flächen

Die benötigte Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abgebucht. (Siehe beiliegende Unterlagen zum Ökokonto.)

Mit Schreiben vom 10.08.2004 vom Landratsamt Passau, Herrn Sperling, Fachreferent für Naturschutz und Landschaftspflege, wurde die u.g. Fläche als Ökokontofläche anerkannt.

Der Anerkennungsfaktor beträgt 0,5.

**D.h. es ist folgende Fläche vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abzubuchen:**

**1.211 m<sup>2</sup> / 0,5 = 2.422 m<sup>2</sup>.**

Das Ökokonto-Grundstück befindet sich in Hauzenberg – Germannsdorf und hat folgende Bezeichnung.

Flur Nummer	:	1971
Gemarkung	:	Germannsdorf
Lage	:	am Klättlingberg nördlich von Germannsdorf
Waldort	:	I.1,0 - I.1,6

### Ausgleichsmaßnahmen

Nach dem Antrag der Stadt Hauzenberg vom 22.04.2004 weist die Fläche derzeit einen Mischbestand aus Laub- und Nadelhölzern auf. Geplant ist die Erhöhung des ökologisch wertvollen Laubholzanteils um mindestens 10 %.

### Umsetzung

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

Die Ökokontoflächen sind bei jeweiliger Fertigstellung seitens der Stadt Hauzenberg 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.

## F) Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die bepflanzte Grünfläche (Grünzug) um 1.211 m<sup>2</sup> reduziert.

Der Eingriff in die rechtsgültige Bebauungsplanung ist als unwesentlich zu betrachten.

Die reduzierte Grünfläche wird entsprechend des Anerkennungsfaktors von 0,5, (d.h. 1.211 m<sup>2</sup> / 0,5 = 2.422 m<sup>2</sup>), vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abgebucht.

Bei Einhaltung aller zeichnerischen und textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan sowie der Maßnahmen auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (Ökokonto) ist in der Gesamtbilanz aller Schutzgüter ein natürlicher Ausgleich gewährleistet.

**G) Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eindeutige Festlegungen in planerischer und textlicher Hinsicht vorgegeben. Die Umsetzung der baulichen und landschaftsplanerischen Ausführungen wird über Bauanträge geprüft und genehmigt.

Die Maßnahmen auf dem Ökokonto werden von der Stadt Hauzenberg selbst durchgeführt, von der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau geprüft und dem Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mitgeteilt.

**Ergebnis:**

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf dem Ausgleichsgrundstück (Ökokonto der Stadt Hauzenberg) ist der Eingriff in Natur und Landschaft (§§ 7 – 12 NNatG) unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

Die überörtliche Planung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes „Gl Jahrdorf“ – Deckblatt Nr. 5 nicht berührt.