



Stadt: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN „GI JAHRDORF“- DECKBLATT NR. 10

BEGRÜNDUNG + UMWELTBERICHT

Entwurf: 30.11.2018
Zur öffentlichen Auslegung: 10.04.2019
2te öffentlichen Auslegung: 10.07.2019
Datum Endausfertigung: 17.09.2019

Hauzenberg, _____

Architekturbüro F e ß I & Partner

Stadt Hauzenberg, Bürgermeister/In

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Beschreibung des Planungsgebietes
- D. Planliche Änderungen
- E. Städtebauliche Konzeption und Grünordnung
- F. Erschließung
- G. Kenndaten der Planung
 - G.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - G.2. Lärmschutz
 - G.3. Flächen
- 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
 - 2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan „GI Jahrdorf I Deckblatt Nr. 1“ welcher die Grundlage der vorliegenden Industriegebietsfläche ist, ist seit seiner Bekanntmachung am 01.03.1989 rechtskräftig.

Zu diesem Bebauungsplan wurden bisher 9 Deckblätter erstellt.

Zwischenzeitlich sind fast alle Parzellen bebaut.

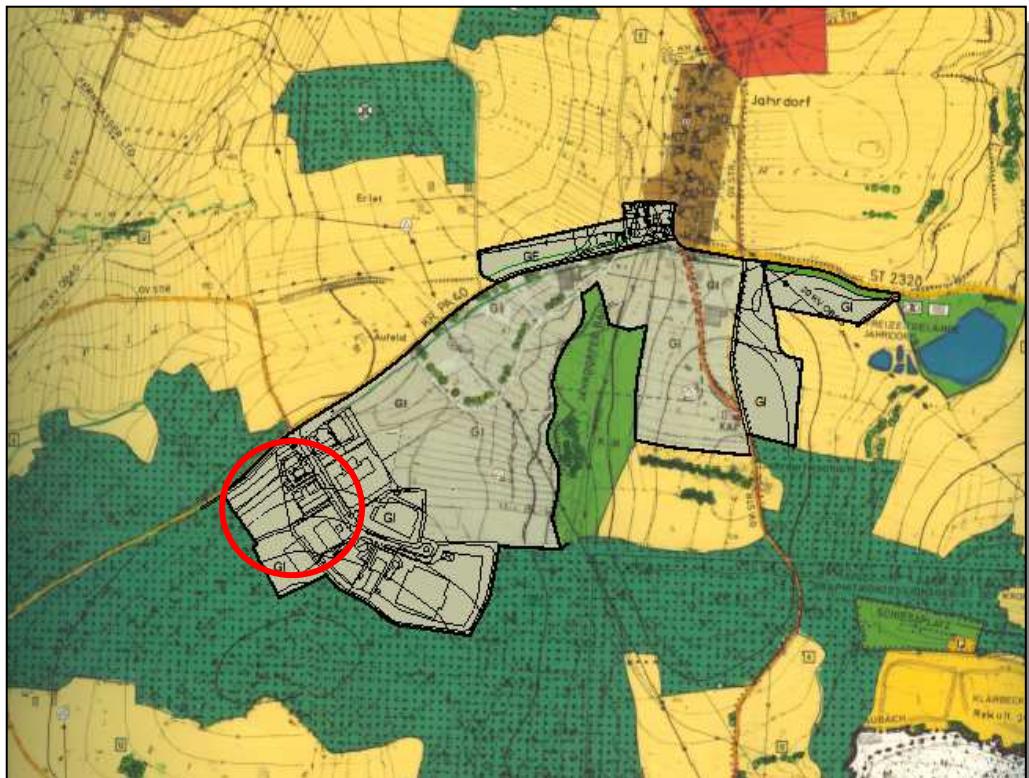
Auf dem Änderungsbereich ist die Fa. JELBA Werkzeug- und Maschinenbau GmbH & Co. KG angesiedelt. Auf Grund der guten Entwicklung dieser Firma mit zwischenzeitlich über 240 Mitarbeitern plant sie eine erneute Erweiterung um die wachsende Auftragslage sichern und abwickeln zu können.

Um der Firma die Möglichkeit der Erweiterung zu geben, beschließt der Stadtrat von Hauzenberg den Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 10 zu ändern.

Die Stadt Hauzenberg verspricht sich durch die Erweiterung der Flächen die Sicherung von bestehenden und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche bereits komplett als Industriegebiet GI ausgewiesen. Eine Änderung ist nicht erforderlich.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des betroffenen Bereiches

C. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

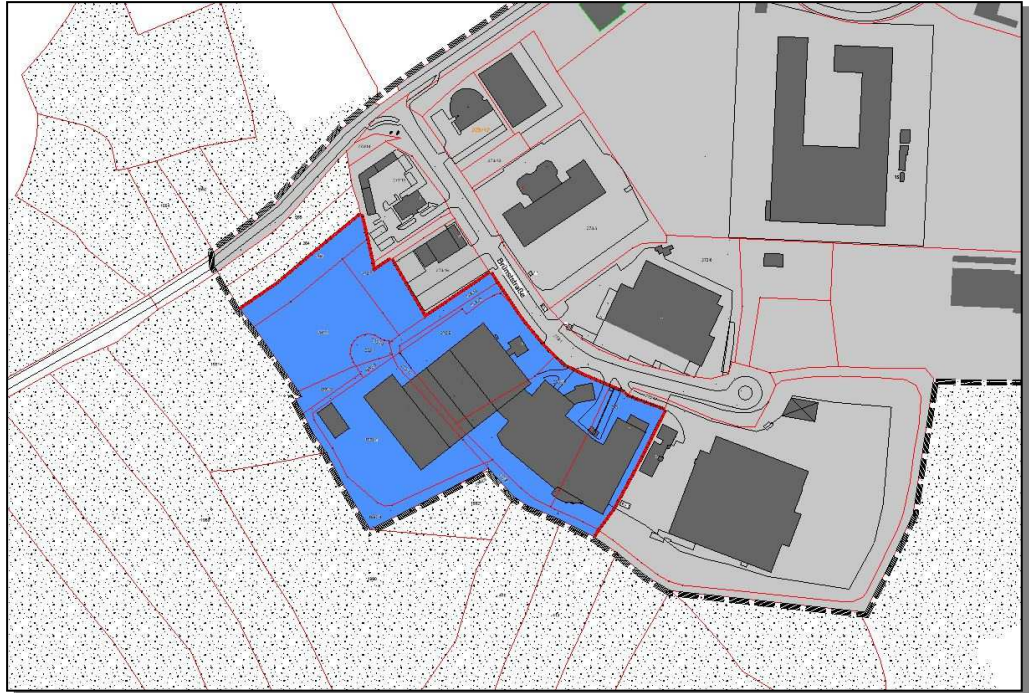
Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Bereich des bestehenden Industriegebietes „Gl Jahrdorf“ und innerhalb der bestehenden Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.

Der Ortsmittelpunkt von Jahrdorf liegt ca. 1,0 km und der Ortskern der Stadt Hauzenberg etwa 4 km von der betroffenen Fläche entfernt.

Der Änderungsbereich (blau dargestellt) hat eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Folgende Flächen sind von der Änderung betroffen:

Flurnummern: 262/1, 262/2, 263, 273, 273/7, 273/8, 273/9, 273/10, 273/17, 273/18, 273/19, 273/20, 1992/1, 1992/2, 1992/3, 1992/4

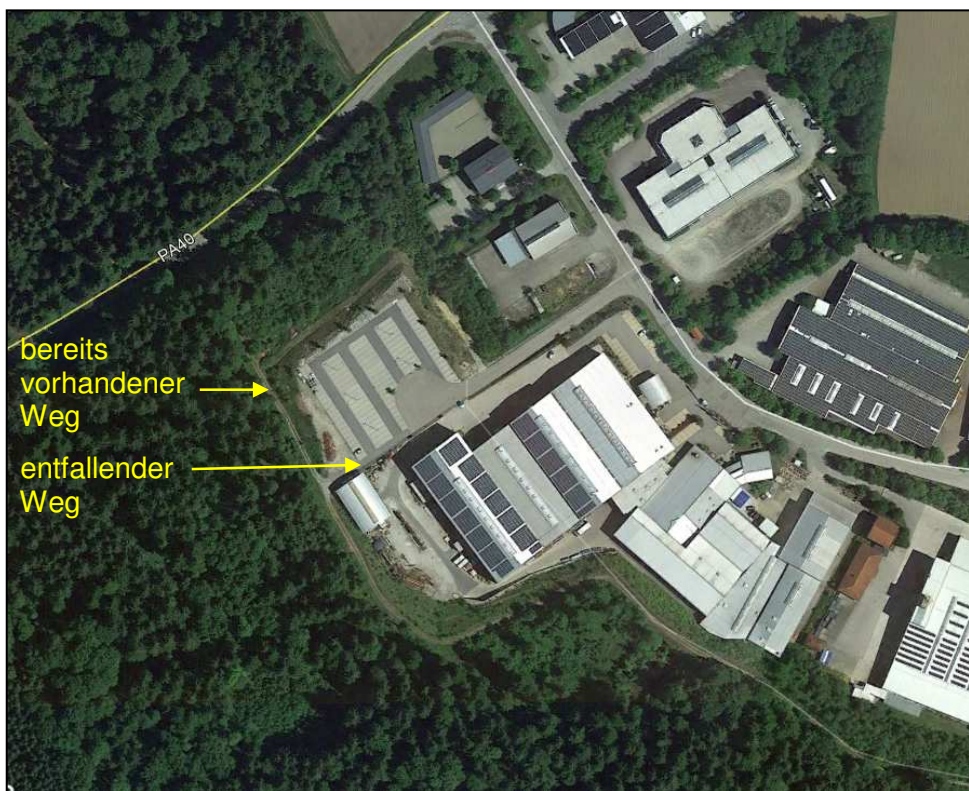


D. PLANLICHE ÄNDERUNGEN

Folgende Änderungen sind geplant:

1. Um die geplanten notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten vollziehen zu können, werden die Baugrenzen im gesamten Bereich angepasst und erweitert.
2. Die textlichen Festsetzungen werden angepasst.
3. Grundstücksgrenzen und bestehende Gebäude werden der inzwischen erfolgten amtlichen Vermessung angepasst.
4. Der Regenwasser-Rückhaltebereich entfällt.
5. Die bestehende öffentliche Zufahrtsstraße auf Flur Nr. 273/18 entfällt. Sie wird gemäß Vereinbarung mit der Stadt Hauzenberg von der Fa. Jelba erworben und dem Betriebsgrundstück als private, innere Erschließung angegliedert.

6. Der öffentliche Flurweg auf Flur Nr. 1992/4 an der Südwestgrenze des räumlichen Geltungsbereiches mündete bisher in die v.g. Straße. Dieser Anschlussbereich entfällt. Stattdessen wird der Flurweg, wie vor Ort bereits vorhanden, nach Norden, Richtung Kr PA 40, geführt.



7. Die Grünordnung wird an die geänderte Planung angepasst.
8. Die neue Baumfallgrenze des geänderten Bereiches im Westen wird auf 20,00 m festgelegt.
9. Das Grundstück mit der Flur-Nr. 263 ist im rechtsgültigen Bebauungsplan bisher noch als Waldfläche dargestellt. Dieses Grundstück wird geändert in eine Waldsaumfläche, in eine private Grünfläche bzw. tlw. in eine Baufläche.

E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GRÜNORDNUNG

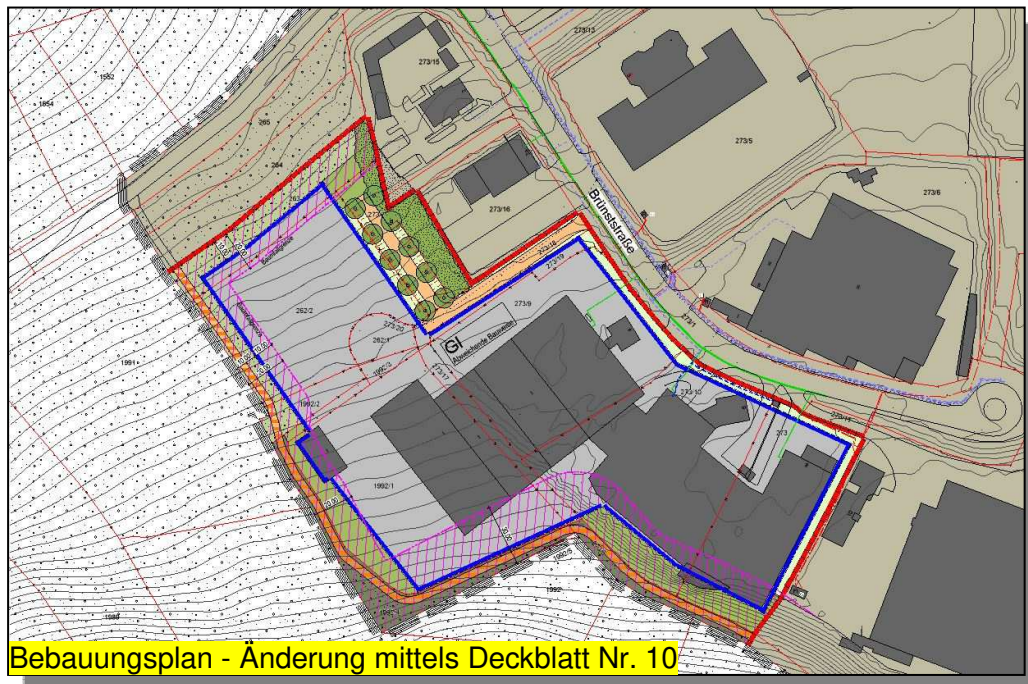
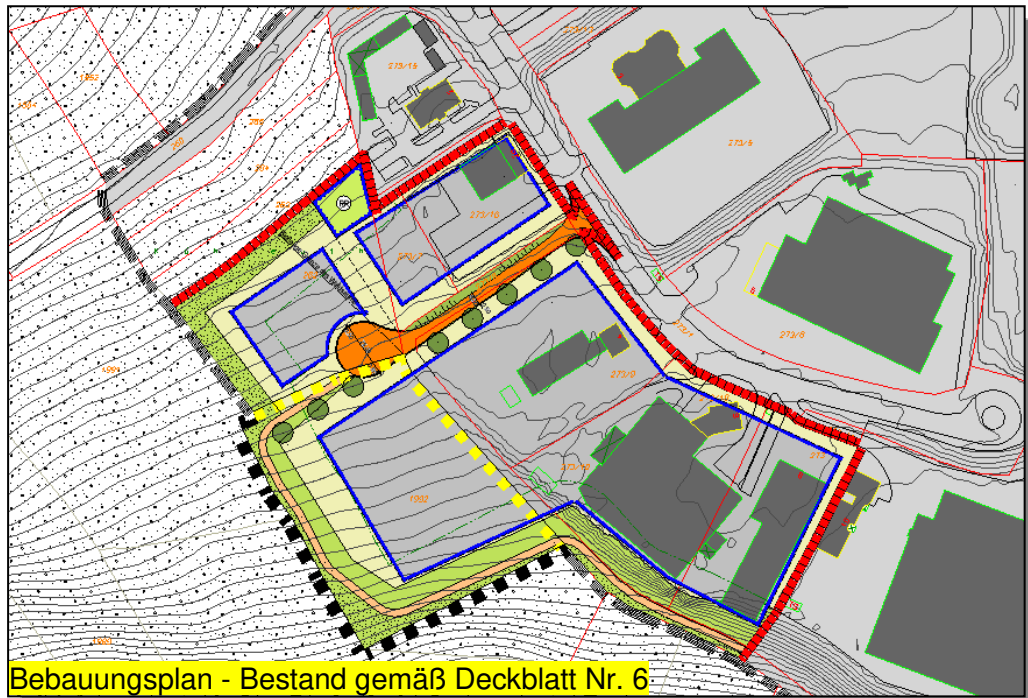
Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Konzeption nicht relevant geändert. Die öffentliche Erschließungsstraße entfällt und wird innerbetriebliche Erschließungsstraße.

Der Entfall der bisherigen Waldfläche auf Flur Nr. 263 ist durch die verdeckte Einsehbarkeit städtebaulich kaum wirksam.

Stattdessen ist der Grünzug welcher die Abgrenzung zu den nordöstlich benachbarten Flur-Nrn. 273/15+16 darstellt, deutlich zu spüren.

Die Anschlüsse an den Waldrand sind weiterhin, wie bisher, als Waldsaum auszubilden.

Auf der folgenden Seite wird, zur Verdeutlichung der Änderungen, die Bebauungsplanänderung dem rechtsgültigen Bebauungsplan gegenübergestellt.



F. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die Verkehrserschließung ist bereits vorhanden. Die bisherige öffentliche Erschließungsstraße auf Flur-Nr. 273/18 wird zukünftig als private innerbetriebliche Erschließungsfläche ausgewiesen. Mit Auflassung der derzeit öffentlichen Straße ist die Beschilderung abzubauen, ein Winterdienst entfällt künftig. Die Straßenbeleuchtung muss zurückgebaut werden, da eine öffentliche Beleuchtung nicht mehr notwendig wird und die Stromkosten ansonsten zu Lasten der Stadt gingen.

Der öffentliche Flurweg auf Flur Nr. 1992/4 an der Südwestgrenze des räumlichen Geltungsbereiches mündete bisher in die v.g. Straße. Dieser Anschlussbereich entfällt. Stattdessen wird der Flurweg -wie vor Ort bereits vorhanden- nach Norden, Richtung Kr PA 40, geführt. (Siehe auch Luftbild auf Seite 5)

b) Wasserversorgung, Strom-/Gas-/Energieversorgung

Vorhanden, keine Änderung notwendig

c) Abwasser-/Oberflächenwasserbeseitigung

Abwasser:

Vorhanden, keine Änderung notwendig. Die Stichstraße sowie die notwendigen Leitungen für Wasser und Kanal wurden seinerzeit durch die Firm Jelba errichtet. Öffentliche Einrichtungen sind nach Rückführung nicht mehr notwendig, technische Einrichtungen können daher in die Betriebs- und Unterhaltungslast der Firma Jelba übergehen.

Oberflächenwasser:

Hier wird auf die Stellungnahme des Ingenieurbüros Fesl & Bauer verwiesen. Darin heißt es: (Untenstehend die textliche Übernahme aus der Stellungnahme des Ingenieurbüros Fesl & Bauer)

„Im Jahr 2008 wurde für die damalige Erweiterungsfläche der Fa. Jelba ein Regenwasserkanal gebaut, der beginnend vom Betriebsgelände der Fa. Jelba Richtung Nordwesten zum vorhandenen Regenrückhaltebecken Renfting verläuft.

Bei der Dimensionierung dieses Regenwasserkanals wurden neben den damaligen Erweiterungsflächen der Fa. Jelba auch die Flächen der Flur-Nummern 273/15 und 273/16 Gemarkung Jahrdorf als Einzugsgebiete berücksichtigt, um die Möglichkeit zu schaffen, diese Flurstücke ggf. vom Mischsystem auf das Trennsystem umzubauen.

Nachdem beiden Flurstücke am Mischwasserkanal angeschlossen sind und eine Umrüstung auf das Trennsystem nicht angedacht ist, kann diese Bemessungsreserve für die aktuelle Erweiterung der Fa. Jelba gemäß Deckblatt Nr. 10 verwendet werden.

Die Bemessungsreserve ist ausreichend für die aktuelle Erweiterungsfläche und auch für die Fl.Nr. 264, auf der theoretisch eine nochmalige Weiterentwicklung der Fa. Jelba stattfinden könnte. (Diese ist im Deckblatt Nr. 10 noch nicht berücksichtigt).

Aus den oben genannten Gründen ist aus unserer Sicht (Hinweis: Ingenieurbüro Fesl & Bauer) die Schaffung eines Regenrückhalteraaumes wasserwirtschaftlich und technisch nicht erforderlich. Das Regenwasser aus den neuen Erweiterungsflächen kann in den in das Regenrückhaltebecken Renfting mündenden Sammler geleitet werden; eine neue Einleitungsstelle wird nicht geschaffen.

Die Darstellung des Regenrückhalteraaumes im Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan kann somit entfallen.“

d) Löschwasserversorgung

Um die benötigten Löschwassermengen zur Grundversorgung sicherzustellen, sind die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

G. KENNDATEN DER PLANUNG

G.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan „GI Jahrdorf I – Deckblatt 6“.

Art der baulichen Nutzung:

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

Maß der baulichen Nutzung:

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

(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).

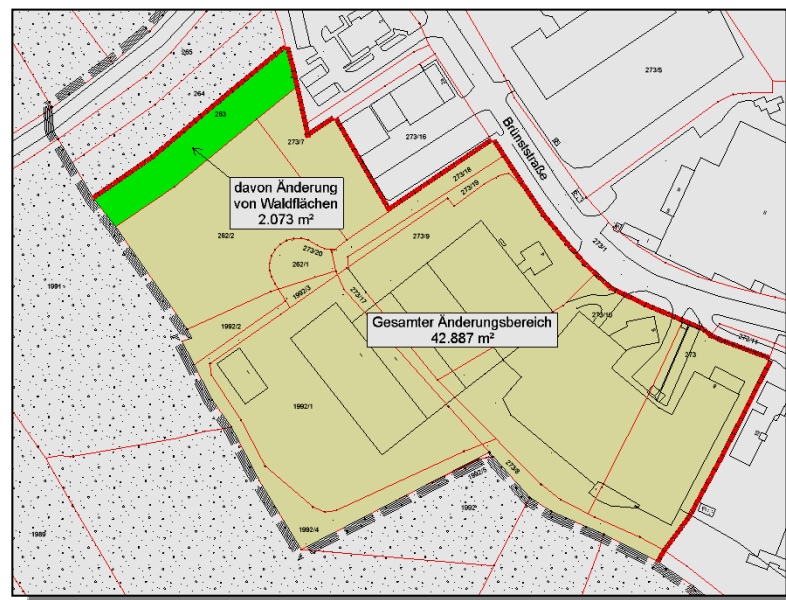
G.2. Lärmschutz

Zur Sicherstellung, dass von neuen Anlagen in Verbindung mit der Vorbelastung keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an den nächstgelegenen Wohnbebauungen ausgehen, sind die Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten einzuhalten.

Da eine Bestimmung der Vorbelastung aus dem Industriegebiet für einen Vorhabenträger einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellt und für das Industriegebiet in Jahrdorf keine Geräuschkontingentierung vorliegt, ist für neu zu genehmigende Anlagen und Anlagenteile gemäß TA Lärm, Nummer 3.2.1, Absatz 2 nachzuweisen, dass die Zusatzbelastung die anzuwendenden Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet und somit als nicht relevant anzusehen ist.

Die TA Lärm kann im Bauamt der Stadt Hauzenberg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

G.3. Flächen:



Der gesamte Änderungsbereich beträgt 42.887 m²
(gelb-beige gekennzeichnet)

davon entfallen 2.073 m² auf eine bestehende Waldfläche
(grün gekennzeichnet)

H. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grund des Antrages der Fa. Jelba, welche ihren Betrieb, wegen der langfristig guten Auftragslage, dringend erweitern muss.

Die Stadt Hauzenberg verspricht sich durch diese Änderungen die Sicherung von bestehenden und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

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 die Immissionschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Die TA-Lärm kann im Bauamt der Stadt Hauzenberg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

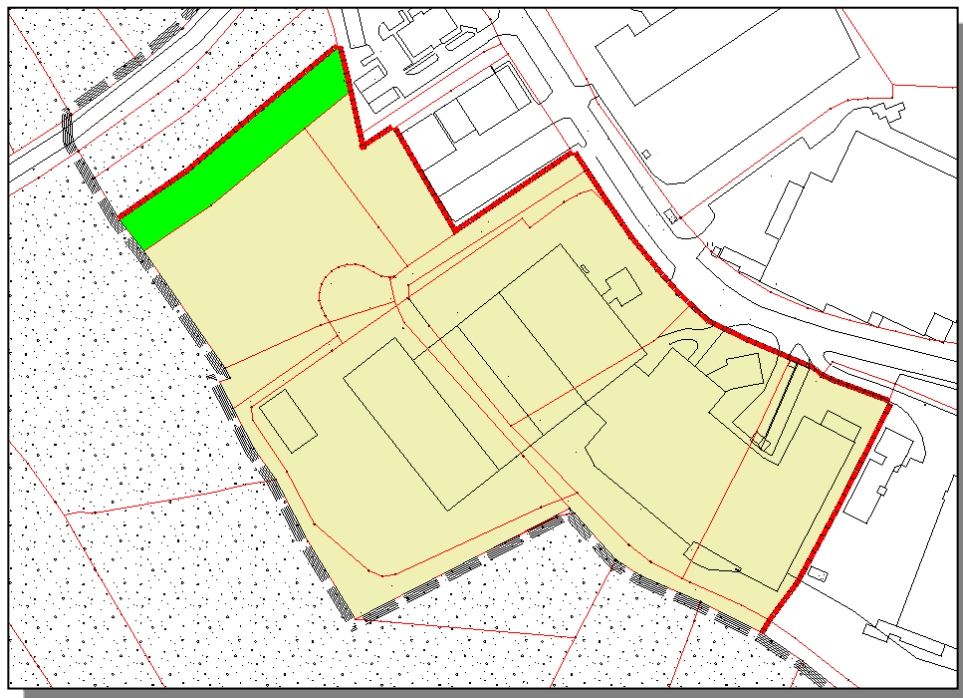
Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiters sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind zwei Änderungsarten zu betrachten:

- a) Änderung von Waldflächen in GI-Flächen (grün)
- b) Änderungen von Baugrenzen, Straßenflächen, Flächen mit zulässiger Befestigung, etc. (gelb-beige)



Die gelb-beige dargestellten Flächen wurden mit Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan bereits aufgenommen, bewertet und naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Die bisher gültige GRZ von 0,8 wird nicht geändert. Der Grünflächenanteil von Bestand und Umplanung ist etwa identisch.

Im Folgenden wird deswegen nur die Änderung von Waldflächen in GI-Flächen (grün dargestellt) betrachtet, welche naturschutzrechtlich ebenfalls auszugleichen sind.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Das betroffene Grundstück ist derzeit eine Waldfläche mit relativ unbeeinflusstem bzw. geringfügig verändertem naturnahem Bodenaufbau mit Schutz- Filter- und Pufferfunktion.

Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Das Grundstück hat eine Breite von ca. 18,00 m.

Davon werden 10,00 m als Waldsaumfläche und 8,00 m als bebaubare Fläche ausgewiesen.

Ergebnis:

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen neuen Ausweisung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Es kann von einem niedrigen, intakten Grundwasserstand ausgegangen werden. Vereinzelt Schichtwasservorkommen sind möglich.

Das Oberflächenwasser versickert größtenteils bei ungesättigtem Boden.

Auswirkungen:

Durch die möglichen Versiegelungen der Flächen wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Auf Grund der Erfahrungen bei den im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits erstellten Gebäuden, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Während der Bauarbeiten kann geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser gegeben sein.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt mittlere Umweltauswirkungen möglich. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Beim Oberflächenwasser sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit möglich.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Das Klima und die Lufthygiene sind weitgehend geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der vorbeiführenden Kreisstraße Kr PA 40 anreichern sowie durch die positiven Auswirkungen aus der benachbarten Waldfläche.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen der vorbeiführenden Kr PA 40 können durch die neue Bebauung nicht eliminiert werden.

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

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

Eine Beeinträchtigung von lokalen Luftströmungen, Windsystemen, Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen ist nicht erkennbar, jedoch wird die Sauerstoffproduktion durch die entfallende Waldfläche in kleinem Maße eliminiert. Die Kühlung durch Waldflächen ist durch die geringe Größe der Waldreduzierung nicht messbar.

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

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (ARTEN/LEBENSRAUME)

Beschreibung:

Das Grundstück ist ein Fichten-Wirtschaftswald. Durch einseitigen Fichtenbestand verändern sich in der Regel das ökologische Gleichgewicht der Böden und die Zusammensetzung der Bodenorganismen. Die Böden sind weniger gut durchlüftet und neigen zur Erosion.

Nutzpflanzen werden anfälliger für Krankheiten und Schädlinge.

Da Fichten mit ihren flachen Wurzeln nicht so tief in den Boden eindringen, sind sie in besonderem Maße anfällig für Windwurf und Schneebruch. Dies bietet der Vermehrung von Schädlingen wie dem Borkenkäfer ideale Bedingungen. Die schwer zersetzbare Streu der Fichtennadeln lässt zudem die Böden versauern.

Durch die dichte Bepflanzung mit Fichten, haben es Sträucher schwer, hier genügend Licht und Sonne zu bekommen um gedeihen zu können, so dass erhaltenswerte Sträucher kaum betroffen sind.

Es sind weder Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen noch befinden sich besonders geschützten Biotope innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Wald ist Lebensraum von einheimischen Tieren. Betroffen davon sind alle Arten, insb. Kriechtiere, Insekten, Vögel, etc..

Die Flächenreduzierung des Waldes beträgt ca. 2.073 m². Davon werden jedoch ca. 1.150 m² wieder als Waldsaumfläche aufgeforstet.

Auswirkungen:

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

Die oben beschriebenen negativen Folgen von Monokultur werden eliminiert.

Der Lebensraum für die Tierwelt wird durch den Verlust der Waldfläche eingeschränkt werden.

Der neue Waldsaum wird diese Einschränkung so weit möglich kompensieren und ist auch gestalterischer und landschaftspflegerischer Natur.

Ergebnis:

Die Waldfläche ist als Gebiet mittlerer Bedeutung, jedoch oberer Wert einzustufen.

Da es sich nicht um einen kompletten Entfall einer gesamten Waldfläche, sondern um eine Reduzierung einer großen Waldfläche mit einer neuen Waldsaumbepflanzung handelt, ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bau- und anlage- und betriebsbedingt bedingt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Der Wald wird genutzt als Wirtschaftswald. Eine Erholungsnutzung ist für die Menschen bei diesem Areal in unmittelbarem Sinne nicht gegeben.

Durch Waldflächen ist generell eine Luftreinigung gegeben, da er einen Filter für Rußpartikelchen bildet. Die Bäume der bestehenden Waldfläche wandeln allgemein Kohlendioxid in Sauerstoff um.

In einer Entfernung von ca. 325 m von neuen Bauflächen liegt nördlich gelegen der Weiler „Aufeld“.

Auswirkungen:

In Bezug auf die Erholungsnutzung ist keine direkte negative Auswirkung zu erwarten.

Die Luftreinigung, die Produktion von Sauerstoff, die Bindung von Kohlendioxid und die Kühleigenschaften der eliminierten Waldfläche werden durch die Rodung im Makrobereich negativ beeinflusst.

Durch die großen Entfernungen von neuen Bauflächen im Erweiterungs-/ Änderungsbereich bis zu den nächstliegenden Wohngebäuden im Bereich des Weilers Aufeld von ca. 325 m und die zusätzliche Abschirmung durch bereits bestehende Gebäude sind diesbezügliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht relevant.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist bau- betriebs- und anlagebedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von der KrPA40, der Eingrünung des GI-Gebietes entlang der Kreisstraße und der großen Waldfläche im Hintergrund des Industriegebietes.



Auswirkungen:

Durch die relativ geringe Größe der zu rodenden Fläche (2.073 m²), die neue Anpflanzung am Waldrand in einer Breite von 10 m (ca. 1.150 m²) und die Lage, eingebettet in Waldflächen, ist das Landschaftsbild durch eine neue Bebauung im dargestellten Bereich kaum tangiert.

Auch während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen durch die Abschirmung von Waldflächen und bestehenden Gebäuden kaum in Erscheinung treten.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist bau- anlage- und betriebsbedingt bedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler 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.

2.1 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Auf der Bebauungsplanebene müssen sich die Festsetzungen aus der konkreten örtlichen Planungssituation als städtebaulich erforderlich erweisen.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Durch die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten an ein bestehendes Firmengebäude wird der CO₂-Ausstoss durch unnötigen Fahrverkehr zu weiter entfernten Arbeitsplätzen verringert.

Private Waldsaumflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Es wird textlich festgelegt dass die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren ist. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

Für jedes Gebäude werden Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen. Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.

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

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

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

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entwickelt sich der Umweltzustand wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Wirtschaftswald bestehen wie bisher. Die betrieblich notwendige Erweiterung der Fa. Jelba könnte nicht durchgeführt werden.

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

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag, jeweils mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.

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

Private Grundstücksflächen, welche nicht überbaut sind und nicht für Stellplätze oder Zufahrten 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:

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

Schadstoffbelastete Abwässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen.

Vermeidung von Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:

Unbeschichtete kupfer-, zink und bleigedekte Dachflächen sind als unzulässig festgelegt.

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)

Als Waldbegrenzung ist ein Waldsaum vorgesehen.

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. Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

SCHUTZGUT MENSCH

Zur Sicherstellung, dass von neuen Anlagen in Verbindung mit der Vorbelastung keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an den nächstgelegenen Wohnbebauungen ausgehen, sind die Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten einzuhalten. Da eine Bestimmung der Vorbelastung aus dem Industriegebiet für einen Vorhabenträger einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellt und für das Industriegebiet in Jahrdorf keine Geräuschkontingentierung vorliegt, ist für neu zu genehmigende Anlagen und Anlagenteile gemäß TA Lärm, Nummer 3.2.1, Absatz 2 nachzuweisen, dass die Zusatzbelastung die anzuwendenden Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet und somit als nicht relevant anzusehen ist.

Im Plangebiet sind Änderungen, Erweiterungen und Neuerrichtungen von Betrieben, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn die durch die geänderte, erweiterte oder neu errichtete Anlage verursachten Geräuschimmissionen am nächstgelegenen Immissionsort Aufeld 1 (Flurstück 1546, Gemarkung Jahrdorf) in 7 m Höhe die dort anzuwendenden Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Der Nachweis ist durch eine schalltechnische Untersuchung durch ein Fachbüro zu erbringen.

Die TA Lärm kann im Bauamt der Stadt Hauzenberg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen und der Waldsaumflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Untersuchungsgebiet sind weder Denkmäler, Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die in der unteren Planskizze gelb-beige dargestellte Fläche wurde bereits mit Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gl Jahrdorf“ die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet und ein entsprechender Ausgleich berechnet bzw. erstellt.

Die grün dargestellte Fläche ist im rechtsgültigen Bebauungsplan noch als Waldfläche ausgewiesen.

Diese Fläche mit einer Gesamtgröße von 2.073 m² ist naturschutzrechtlich nun ebenfalls auszugleichen.



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

Auf Grund 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 für die auszugleichende Fläche folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c.:

Schutzgut	Bedeutung der Gebiete für Naturhaushalt und Landschaftsbild						Bemerkung/ Bezeichnung
	gering (Kategorie I)		mittel (Kategorie II)		hoch (Kategorie III)		
	unterer Wert	oberer Wert	unterer Wert	oberer Wert	unterer Wert	oberer Wert	
Arten und Lebensräume				x			standortgemäße Waldfläche als Fichtenwald
Boden					x		naturnaher Bodenaufbau mit Schutz-, Filter- und Pufferfunktion
Wasser					x		Bereich ohne, bzw. niedriger Beeinflussung des Grundwasserstandes
Klima/ Luftthygiene			x				Waldflächen mit Kohlendioxidspeicherung und geringer Sauerstoffumwandlung
Landschaftsbild			x				Waldfläche im Anschluss an GI-Fläche

Die bisherige fortwirtschaftliche Nutzfläche ist aufgrund der Untersuchung der Schutzgüter zu bewerten in **Kategorie II, oberer Wert**.

Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und 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 II und Typ A bei 0,8 – 1,0.

Durch die Tatsache, dass von der 2.073 m² großen Grundstücksfläche welche auszugleichen ist, bereits wieder 1.150 m² als Waldsaum angepflanzt werden und nur 923 m² (< 45 %) bebaut werden können wird der Faktor mit 0,8 festgesetzt.

Anzusetzender Kompensationsfaktor = 0,8

a) Größe der auszugleichenden Grundstücksfläche:

Auszugleichen ist die Änderung von Waldfläche in GI-Fläche mit einer Größe von 2.073 m².

b) Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

$$2.073 \text{ m}^2 \times 0,8 = 1.658 \text{ m}^2$$

D.h. die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt 1.658 m².

Schritt 4:

Auswählen geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

a) Flächen

Die benötigte Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abgebucht.

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

Der Anerkennungsfaktor beträgt 0,5.

D.h. es ist folgende Fläche vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abzubuchen $1.658 \text{ m}^2 / 0,5 = 3.316 \text{ m}^2$.

b) Umsetzung

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“)

Bei Einhaltung aller zeichnerischen und textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan sowie der Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf den Grundstücken des Ökokontos mit der Flur-Nr. 1971, Gemarkung Germannsdorf, ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die notwendige Erweiterung eines bestehenden Betriebes in einem bestehenden Industriegebiet handelt, gibt es zur vorliegenden Erweiterungsfläche keine Alternative. Insofern waren alternative Planungsmöglichkeiten oder Standorte nicht zu untersuchen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden verschiedene Erschließungsvarianten mit der Stadt Hauzenberg und der Fa. Jelba besprochen. Auf Grund der benötigten Grundstücksgrößen und insbesondere auf Grund der innerbetrieblichen Erschließung, wurde die dargestellte Variante ausgewählt.

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

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden 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.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der bayrische Leitfaden verwendet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

keine

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die geplante Waldsaumbepflanzung soll den Übergang bilden zwischen bebauten Flächen und Waldrand.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Dichte und Struktur ausreicht, um diese Wirkung zu erzielen. Dazu ist spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gl Jahrdorf I – Deckblatt Nr. 1“ ist seit seiner Bekanntmachung am 01.03.1989 rechtskräftig.

Zu diesem Bebauungsplan wurden bisher 9 Deckblätter erstellt.

Auf dem Änderungsbereich ist die Fa. JELBA Werkzeug- und Maschinenbau GmbH & Co. KG angesiedelt.

Auf Grund der guten Entwicklung dieser Firma mit über 240 Mitarbeitern plant sie eine erneute Erweiterung um die wachsende Auftragslage sichern zu können.

Um der Firma die Möglichkeit der Erweiterung zu geben, beschließt der Stadtrat von Hauzenberg den Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 10 zu ändern bzw. zu erweitern.

Die Stadt Hauzenberg verspricht sich durch die Erweiterung der Flächen die Sicherung von bestehenden und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

Ziel ist es, die Arbeitsmarktsituation in Hauzenberg zu stärken.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche bereits als Industriegebiet GI ausgewiesen so dass hier keine weiteren Planungsschritte angezeigt sind.

Im beplanten Bereich befinden sich keine Schutzgebiete gemäß den gültigen Naturschutzgesetzen, besonders geschützten Biotop, Bäume, Sträucher oder Gewässer. Es sind insgesamt keine unersetzlichen Lebensräume von der Planung betroffen.

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 kleinklimatischen Effekte.

Durch die textlichen und planerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden differenzierte Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.

Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz sowie andere Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechts sind nicht betroffen.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Erstellung, Pflege und Funktionsfähigkeit der wichtigen Waldsaumbepflanzung vor.

Der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich von 1.658 m² erfolgt über die Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg, Flur-Nr. 1971, Gemarkung Germannsdorf, am Klättlingberg nördlich von Germannsdorf, Waldort: I.1,0 - I.1,6. Der Anerkennungsfaktor beträgt 0,5.

Somit sind aus dem Ökokonto 3.316 m² abzubuchen.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen dieses Gebietes.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

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