

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„SO – Energiepark Kinatöd“**

STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU



Stadt Hauzenberg

ENDAUSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Hauzenberg, den 20.02.2014

Geändert: 23.09.2014

Geändert: 03.05.2016

Planung:

Ludwig A. Bauer Architekt + Stadtplaner

Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg

Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772

Teil A - BEGRÜNDUNG

1.1 Allgemeines

Vorhabensträger und Bauherr dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist:

**Raiffeisenbank i. südl. Bayerischen Wald eG
vertreten durch Bankvorstand Josef Eberle
Marktplatz 4
94051 Hauzenberg**

1.2 Anlass der Planung

Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung des Baugesuches, auch während der Planaufstellung.

Für das Energiegebäude auf diesem Grundstück gibt es eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung der Regierung von Niederbayern (Aktenzeichen 55.1-8711-5126/14).

Diese Genehmigung ist seit 01. Mai 2014 erloschen.

Das Bauleitverfahren wird angestrebt, um eine andere nichtprivilegierte Nutzung des Gebäudes zu ermöglichen.

Um eine dauerhafte Betreibung des bestehenden Motorenheizkraftwerkes zu erreichen, sind städtebauliche Planungen und deren Genehmigungen durchzuführen.

Am 13.01.2014 hat der Stadtrat der Stadt Hauzenberg die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen Energiepark nach § 11 (2) BauNVO beschlossen.

Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 100 geändert werden.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Hauzenberg und dem Vorhabensträger spätestens bis zur Beantragung der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB – spätestens bis zum Satzungsbeschluss – ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

1.3 Zulässige Nutzungen

Im Sondergebiet Energiepark sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Lagerung von Hackschnitzeln sowie von Holz in jeder brennbaren Art.
- b) Sonstige Lagerung von agrarerzeugten Stoffen, wie z.B. Mais, Getreide aller Art sowie von Stroh

- c) Betriebsheizkraftwerk zur Trocknung von Hackschnitzel sowie brennbaren Holzteilen
- d) Betriebsheizkraftwerk zur Trocknung von agrarerzeugten Stoffen
- e) Lagerung und Aufzucht von Forstpflanzen
- f) Weiterbetreibung der Photovoltaikanlage auf dem Dach
- g) Verarbeitung von Holz-Lagerware zu Brennholz und zu Hackschnitzel
- h) Wärmeerzeugung für die Gebäudeheizung der umgebenden Häuser
- i) Wärmeerzeugung zur Umwandlung in elektrischen Strom

2.0 Planungsgebiet und Größe

Das vorgesehene Gebiet „SO – Energiepark Kinatöd“, liegt im westlichen Bereich des Ortsteiles Kinatöd; nach dem Dorfgebiet und nahe des Solarparks „SO – Solarpark Kinatöd“.

Die Entfernung des zukünftigen Sondergebietes liegt in etwa 3,7 km entfernt östlich des Ortskernes von Hauzenberg.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	landwirtschaftliche Fläche
Im Osten:	Bebaute Fläche des Ortsteiles Kinatöd
Im Süden:	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen / dahinter bebaute Fläche des Ortsteiles Kinatöd
Im Westen:	landwirtschaftliche Fläche

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Flur Nr. 1350/3 + 1350/2 sowie 1342 (Teilfläche), 1342/1 und 1345 als Erschließungsstraßen, allesamt Gemarkung Germannsdorf.

Größe des Planungsgebietes incl. Ausgleichsflächen + Erschließungsstraße	9.252,95 m²
---	-------------------------------

Dieses Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum „SO Solarpark Kinatöd“.

3.0 Hinweise zur Planung und Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "SO Energiepark Kinatöd" dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen **für den Weiterbetrieb** des bestehenden Motorenheizkraftwerkes einschließlich Holzvergasungsanlage mit Trafoanlage zu erreichen.

4.0 Geologie, Böden, derzeitige Nutzung

Geologisch gehört das Gemeindegebiet dem Gneisgebiet des Vorderen Bayerischen Waldes an.

Den Untergrund bilden überwiegend wasserundurchlässige Dichroitgneise.

Die vorherrschende Bodenart ist grusiger, lehmiger bis stark lehmiger Sand.

Als Bodentyp ist hauptsächlich eine mittel- bis flachgründige Braunerde anzutreffen.

Die Planungsfläche ist bereits bebaut mit einem Betriebsgebäude und den entsprechenden Nebengebäuden (Trafoanlage) einschließlich der notwendigen asphaltierten Erschließungen in Form des Gewerbehofes und der Zufahrtsstraßen.

5.0 Topographie, Grundwasserverhältnisse

Das bebaute und asphaltierte Gelände liegt auf ca. 570 m ü. NN.

Die entsprechenden Böschungen liegen außerhalb des Plangebietes.

In Folge der geologischen Zusammensetzung des Untergrundes aus Gneisen und Graniten ist das Speichervermögen für Grundwasser gering.

6.0 Altlasten, best. Vegetation sowie Störfelder

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

An der nord-westlichen Grundstücksgrenze sind bereits Bäume gepflanzt.

Eine Ausgleichsfläche am benachbarten Grundstück der Flur-Nr. 1350/2, Gemarkung Germannsdorf in einer Größe von 2.106 m² wurde bereits durchgeführt und notariell beglaubigt.

7.0 Vorhabens- und Erschließungsvertrag

In der Zwischenzeit ist ein Vorhabens- und Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Hauzenberg und den Vorhabensträgern (Johann Windpassinger, Kinatöd 6, 94051 Hauzenberg + Raiffeisenbank i. Südl. Bayer. Wald eG, Marktplatz 4, 94051 Hauzenberg) geschlossen worden.

Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.0 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Dennoch wird vorsorglich in den textlichen Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Gründordnungsplan darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

9.0 Erschließungen

9.1 Straßen

Die Anbindung des Baugebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über die bestehende asphaltierte Kreisstraße PA49 „Germannsdorf – Siegmühle“ sowie über die Ortsstraße der Flur-Nr. 1342 (Teilfläche) und 1342/1 sowie dem Feld- und Waldweg der Flur-Nr. 1345 (allesamt Gemarkung Germannsdorf).

Bezüglich des Feld- und Waldweges ist eine Regelung zwischen der Stadt Hauzenberg und dem Vorhabensträger im Durchführungsvertrag zu treffen.

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich Verkehrsaufkommen auf die vorhandene Ortschaft Kinatöd sind nicht zu erwarten, da lediglich 3-4 LKW-Fahrten (für Anlieferung) pro Woche gegeben sind.

Es müssen keine neuen Straßen errichtet werden.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung geschieht über die Trinkwasserversorgung der Stadt Hauzenberg und ist bereits realisiert.

9.3 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung wird das städtische Leitungsnetz der „Wasserversorgung Hauzenberg“ herangezogen.

Entsprechende Hydranten sind bereits vorhanden.

9.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung geschieht über die Abwasserentsorgung der Stadt Hauzenberg und ist bereits realisiert.

9.5 Niederschlagswasser-Beseitigung

Der Planungsbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes; ebenso ist Grundwasser erst ab Tiefen > 3m anzutreffen.

Die zu überdachenden Gebäude und Straßenbefestigungen ergeben eine Fläche von weit weniger als 1000 m². Es liegt also keine Genehmigungsbedürftigkeit für das Ableiten von Oberflächenwasser in ein Fließgewässer oder in das Grundwasser vor. Deshalb kann das anfallende Oberflächenwasser – **ohne Wasserrechtsverfahren** – breitflächig abgeleitet bzw. versickert werden.

9.6 Einspeisung elektrischer Energie

Technisch sichergestellt ist die Einspeisung des Motorenheizkraftwerkes in das Netz des Energieversorgungsunternehmens.

10.0 Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bereits am 12.10.2008 wurde durch die Regierung von Niederbayern eine immissionschutzrechtliche Genehmigung erteilt.

Die Gebäude und die Außenanlagen sind bereits errichtet.

Der Bescheid der Regierung für die Anlage erlosch am 01.05.2014.

Ein Bauleitverfahren in Form von Aufstellung eines Bebauungsplanes und im Parallelverfahren Änderung des Flächennutzungsplanes sind angestrebt, um eine andere, nicht privilegierte Nutzung der Gebäude und Außenanlagen zu ermöglichen.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Die Ausgleichsflächen befinden sich auf der Flur-Nr. 1350/2, Gemarkung Germannsdorf (Stadt Hauzenberg) und haben eine Größe von 2.106,00 m².

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss es grundsätzlich einen Vorhabens- und Erschließungsplan geben, den der Vorhabensträger erstellt und mit der Gemeinde abstimmt. Gleichzeitig muss es einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geben.

In diesem Falle wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich – auf den Vorhabens- und Erschließungsvertrag verzichtet.

11.0 Grünordnung

Die festgesetzte Grünordnung wurde bereits nach Fertigstellung der Anlage und nach den Auflagen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ausgeführt.

Teil B – UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

1.0 Inhalt über Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde auf die immissionsschutzrechtliche Genehmigung der Regierung von Niederbayern vom 12.10.2006 eingegangen.

In dieser immissionsschutzrechtlichen Genehmigung wurden unter Ziffer 3.8 „Naturschutz und Landschaftspflege“ verschiedene Genehmigungsinhaltsbestimmungen getroffen:

- Landschaftspflegender Begleitplan
- Anzeige bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau über Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen
- Art und Größe der Ausgleichsmaßnahmen
- Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen
- Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern
- Eintragung des dienenden Grundstückes für die Ausgleichsmaßnahmen in das Grundbuch
- Pflegeverpflichtung für die Ausgleichsmaßnahme
- Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau

2.0 Flächenangaben

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 9.252,95 m².

Die Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) beträgt 2.106,00 m².

3.0 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen wurden bereits im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren der Regierung von Niederbayern geprüft.

Daraus resultieren die verschiedenen Genehmigungsinhaltsbestimmungen für Naturschutz und Landschaftspflege.

4.0 Zusammenfassung

Mit den seinerzeitigen Ausgleichsmaßnahmen der Regierung von Niederbayern sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abgedeckt.

Die daraus entstehenden Genehmigungsinhaltsbestimmungen wurden realisiert.
Die rechtlichen Voraussetzungen (Sicherung des Zustandes, Landschaftspflege) sind weiterhin gültig.

Stadt Hauzenberg

.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

Vorhabensträger

Raiffeisenbank
i. Südl. Bayerischen Wald eG
94049 Hauzenberg, Marktplatz 4

.....
Raiffeisenbank i. südl. bay. Wald eG
Bankvorstand Eberle

Architekturbüro Bauer

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



Stadt




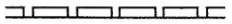

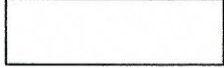
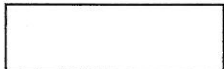


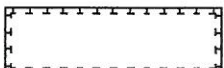
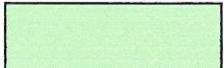

Hauzenberg

BEBAUUNGSPLAN






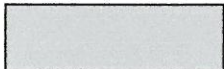

„SO – Energiepark Kinatöd“

**PLANLICHE UND
TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

1.0 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 1.2  GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
"SO SOLARPARK KINATÖD"
- 1.3  BAUGRENZE
- 1.4  PRIVATE GRÜNFLÄCHE:
RANDSTREIFEN ALS EXTENSIVE BLUMENWIESE
- 1.5  MAX. ZULÄSSIGE BEFESTIGTE FLÄCHEN UND ZUFAHRTEN
- 1.6  BEST. ÖFFENTLICHE STRASSE
- 1.7  ZWINGEND ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME,
1. WUCHSORDNUNG, NACH ARTENLISTE IN DEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- 1.8  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 1.9  BEREITS VORHANDENE KOMPENSATIONSFLÄCHE
- 1.10  OFFENE BAUWEISE

2.0 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- | | | |
|-----|---|---|
| 2.1 |  | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE |
| 2.2 | 1350/3 | FLURNUMMER |
| 2.3 |  | BEST. WALDFLÄCHEN / MISCHWALD |
| 2.4 |  | BEST. BÜSCHE UND STAUDEN ENTLANG DER KREISSTRASSE |
| 2.5 |  | BEST. BÄUME |
| 2.6 |  | SICHTDREIECK |
| 2.7 |  | BEST. GEBÄUDE |
| 2.8 |  | STELLPLATZ FÜR MÜLLTONNEN |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Hauzenberg für die Grundstücke 1350/3, Gemarkung Germannsdorf sowie 1342 (Teilfläche), 1342/1 und 1345 (Erschließungsstraßen) – allesamt Gemarkung Germannsdorf folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Energiepark

Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- a) Lagerung von Hackschnitzeln sowie von Holz in jeder brennbaren Art.
- b) Sonstige Lagerung von agrarerzeugten Stoffen, wie z.B. Mais, Getreide aller Art sowie von Stroh
- c) Betriebsheizkraftwerk zur Trocknung von Hackschnitzel sowie brennbaren Holzteilen
- d) Betriebsheizkraftwerk zur Trocknung von agrarerzeugten Stoffen
- e) Lagerung und Aufzucht von Forstpflanzen
- f) Weiterbetrieung der Photovoltaikanlage auf dem Dach
- g) Verarbeitung von Holz-Lagerware zu Brennholz und zu Hackschnitzel
- h) Wärmeerzeugung für die Gebäudeheizung der umgebenden Häuser
- i) Wärmeerzeugung zur Umwandlung in elektrischen Strom

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6

GRZ (Grundflächenzahl)

0,8

GFZ (Geschossflächenzahl)

3. Betriebsbeschreibung

Festsetzungen nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

4. Bauweise

Es wird für das Sondergebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist einzuhalten.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

Da Hanglage mit einer Geländeneigung von 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes gegeben ist, wird festgesetzt:

UG + EG

Untergeschoss + Erdgeschoss

Dachform:	Satteldach, Pultdach
Dachneigung:	15° - 22°
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
Wandhöhe: (bei Satteldach)	ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 9,00 m
Firsthöhe: (bei Pultdach)	ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 9,00 m

Als Wandhöhe bei Satteldach bzw. Firsthöhe bei Pultdach gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

6.0 Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen

„Im Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die, bezogen auf die in den östlich und südlich gelegenen Grundstücken mit den Flurnr. 1342, 1342/2, 1349/2 und 1349 vorhandenen Wohngebäuden, ein Emissionskontingent (L_{EK}) nach DIN 45691 'Geräuschkontingentierung' (Ausgabe Dezember 2006) von 60 dB(A)/m² tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) sowie nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) von 50 dB(A)/m² nicht überschreiten.

Die Ermittlung und Berechnungen des immissionswirksamen flächen-bezogenen Schalleistungspegels (Emissionskontingents) sowie die daraus resultierenden Schalldruckpegelwerte sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' (Ausgabe Juli 2002) in Verbindung mit der DIN 45691 'Geräuschkontingentierung' (Ausgabe Dezember 2006) vorzunehmen.“

7.0 Festsetzungen zu Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Art und Größe der Ausgleichsmaßnahmen:

Schaffung einer Streuobstwiese mit einer Fläche von 2.106,00 m² in der Stadt Hauzenberg, Gemarkung Germannsdorf, Flur-Nr. 1350/2

7.2 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern

sowie

Eintragung des dienenden Grundstückes für die Ausgleichsmaßnahmen in das Grundbuch

7.3 Bepflanzung:

Die Bepflanzung richtet sich nach den Festsetzungen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Regierung von Niederbayern vom 12.10.2006.

8.0 Abstand Eingrünung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen

Bei der Eingrünung ist ein Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Flächen von 4,0 m einzuhalten für Holzgewächse, die eine Höhe von 2,0 m und mehr erreichen.

9.0 Einzäunungen

Einzäunungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Einzäunungen sind ohne Sockelmauern herzustellen.

10.0 Straßenbenutzung / Rücksichtnahme auf Nachbarbetrieb

Auf Grund der engen Straßen in Kinatöd ist Rücksicht auf die landwirtschaftlichen Fahrten des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes zu nehmen.

11.0 Aufstellfläche für Abfallbehälter

Die Abfallbehälter müssen wegen der engen Straßen in Kinatöd an die Kreisstraße PA49 gebracht werden.