

Bebauungsplan
**“SO AGRARZENTRUM
KRINGELL”**



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

Begründung und Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
 - B. Planungsrechtliche Situation
 - B.1. Denkmalschutz
 - C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
 - D. Beschreibung des Planungsgebietes
 - E. Städtebauliche Konzeption
 - F. Erschließung
 - G. Gestalterische Ziele der Grünordnung
 - H. Kenndaten der Planung
 - I. 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

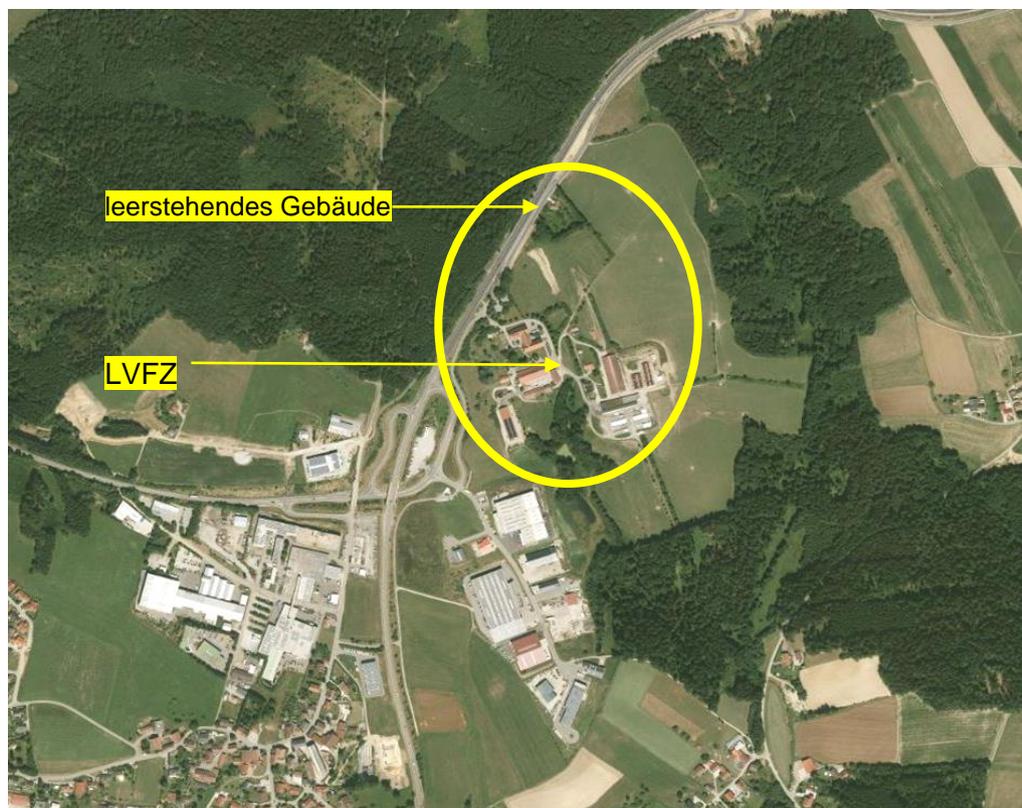
Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes "GE Kringell II" und östlich der Bundesstraße B12 befindet sich das sog. "Lehr- Versuchs- und Fachzentrum für ökologischen Landbau" Kringell (LVFZ).

Auf dem Areal der LVFZ finden, in enger Zusammenarbeit mit ausgewählten Praxisbetrieben und der Ökolandbau-Beratung in Bayern, sowohl verschiedene landwirtschaftliche Forschungsvorhaben als auch Schulungen für Landwirte statt. Die Forschung und Entwicklung zum ökologischen Landbau wird dabei in Kringell als Arbeitsschwerpunkt organisiert. Das hauseigene Internat kann bis zu 44 Personen beherbergen.

Im Laufe der Zeit wurden für diese Nutzungen mehrere Gebäude erforderlich und durch das staatliche Bauamt, wohl im Zuge der bauaufsichtlichen Zustimmung im Sinne des früheren Art. 86 jetzt Art. 73 BayBO, errichtet, so dass es städtebaulich sinnvoll und erforderlich wird langfristig eine geordnete Entwicklung in der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil befindet sich derzeit ein zwischenzeitlich leerstehendes Gebäude welches ringsum eingepflanzt ist. Auf diesem Grundstück soll nunmehr für den Maschinenring ein größeres Gebäude errichtet werden. Diese Nutzung ist artverwandt mit der Lehranstalt, allerdings nicht privilegiert.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Hutthurm beschlossen für das gesamte betroffene Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei sollen die bestehenden bebauten Bereiche entsprechend dargestellt und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung des Maschinenrings miteinbezogen werden. Die bestehenden und kartierten Biotope sind dabei zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Luftbild mit Kennzeichnung der betroffenen Bereiche

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Flächennutzungsplan:

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der größte Teil dieses Areals als landwirtschaftliche Nutzfläche, ein kleiner Bereich als "Fläche für den Gemeinbedarf" (mit Zeichen für Schule) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 45 geändert und als SO ausgewiesen

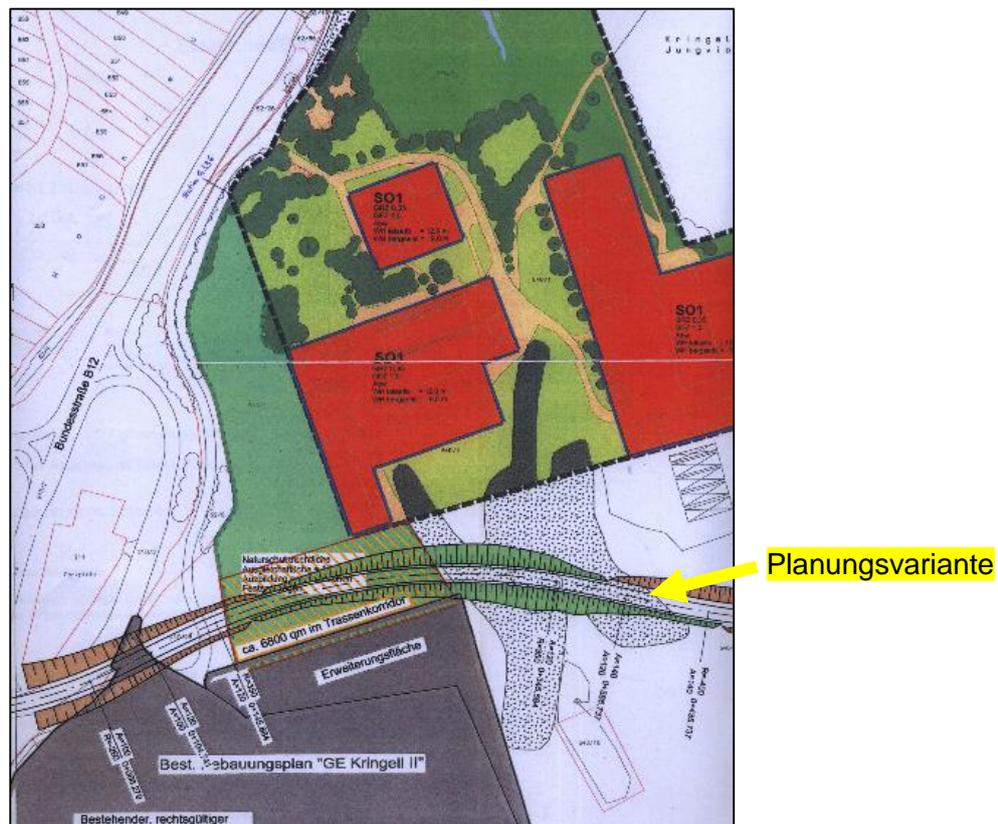
Regionalplan:

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

Weiterführung des Autobahnzubringers St 2622:

Im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche befindet sich eine Variantenplanung für den Weiterbau der Straßenverbindung St 2622 (früher PA 93) in Richtung Büchlberg zur St 2128.

Wie aus dem beigelegten Variantenplan ersichtlich, liegt eine Überschneidung (siehe schraffierte Fläche) der geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche mit vorstehend angesprochener Variantenplanung vor.



Die Weiterführung des Autobahnzubringers St 2622 in diesem Bereich wird zwar als eine von mehreren Varianten angedacht, jedoch ist diese nach Ansicht des Marktgemeinderates aus verschiedenen Gründen nicht realisierbar.

Vielmehr wird, auch im Zweckverband Autobahnzubringer, ein Versatz in Richtung Großthannensteig angedacht.

Aus diesem Grund hält der Marktgemeinderat an der Festsetzung einer Ausgleichsfläche in diesem Bereich fest.

Zur Sicherstellung wird jedoch im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Ausgleichsfläche an anderer Ort und Stelle zu ersetzen wäre, wenn der Weiterbau der St 2622 an dieser Stelle doch kommen würde.

B.1 Denkmalschutz:

Belange der Bodendenkmalpflege:

Westlich, gegenüber der B12, liegen im bewaldeten Areal folgende Bodendenkmäler: D-2-7346-0174, Teilabschnitt der vereinigten Bergreichensteiner, Winterberger und Prachatitzer Zweige des mittelalterlichen-frühneuzeitlichen Altweges „Goldener Steig“.

Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des ausgewiesenen Bebauungsplan-Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Um trotzdem auf evtl. mögliche Funde hinzuweisen wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan folgender Satz aufgenommen:

"Alle 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."

C. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Falle ist dieser Passus des LEP nicht anwendbar, da es sich in erster Linie um einen bestehenden und bebauten Bereich handelt welcher innerhalb einer Nutzungseinheit für mögliche Erweiterungen städtebaulich geordnet wird. Dies bedeutet, dass das Ziel nach LEP 2013 (Ziel 3.1) = "Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden" zum Tragen kommt.

Im vorliegenden Falle ist die ortsspezifische Gegebenheit des "Lehr- Versuchs- und Fachzentrums für ökologischen Landbau" Kringell (LVFZ) in Verbindung mit dem Neubau des artverwandten Maschinenrings direkt umgesetzt.

Die Stärken und Potenziale des betroffenen Teilraumes werden nachhaltig gesichert und ausgebaut. Als überörtlich raumbedeutsame Planung und Maßnahme wird zur Verwirklichung das Ziel der Teilraumstärkung mustergültig umgesetzt.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:

Dem §1a Abs. 2 BauGB, welcher den sparsamen Umgang mit Grund und Boden beschreibt, wird mit der vorliegenden und sinnvollen Bauleitplanung auf einem größtenteils bereits bebauten Grundstück und die entsprechenden Verdichtungsmöglichkeiten bereits entsprochen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Sondergebietsflächen für das Agrarzentrum Kringell umfassen in erster Linie den Gebäudebestand und bieten Raum für die Weiterentwicklung des für die Region wichtigen Versuchs- und Fachzentrums. Zusätzlich wird dem auch dadurch genüge getan dass das bestehende Gebäude welches sich auf dem Grundstück des geplanten Maschinenrings befindet, abgetragen und an gleicher Stelle ein neues Gebäude ausgewiesen wird.

Sämtliche Straßen und Wegeverbindungen sind bereits bestehend, so dass auch in diesem Punkt der Optimalzustand erreicht wird da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden müssen.

D. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das "SO Agrarzentrum Kringell" wird begrenzt durch:

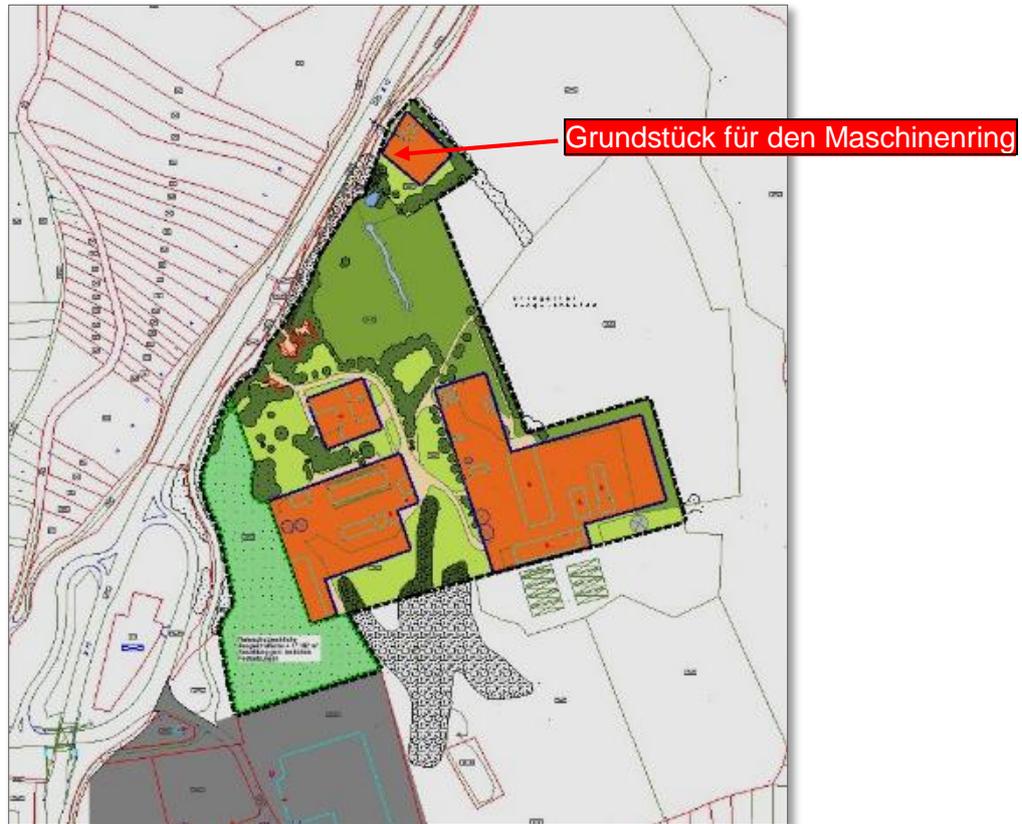
Im Norden: durch land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche

Im Osten: durch land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche

Im Süden: durch das Gewerbegebiet GE Kringell II

Im Westen: durch die Bundesstraße B12

Die Entfernung zum Ortskern des Marktes Hutthurm beträgt ca. 1,5 km.



E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das neu ausgewiesene Gebiet "SO Agrarzentrum Kringell" stellt die tatsächlich baulichen Verhältnisse dar und bietet dem LVFZ die Möglichkeit im städtebaulich sinnvollen Bereich eine Verdichtung bzw. Erweiterung der Gebäulichkeiten zu bewerkstelligen. Im nördlichen Bereich besteht die Möglichkeit den Maschinenring an einer grundstücksmäßig und städtebaulich optimalen Stelle zu installieren.

Vorhandene Biotopflächen werden, gemäß digitaler Kartierung, aufgenommen, entsprechend dargestellt und als zu erhaltend festgesetzt.

Bepflanzte Bereiche werden übernommen.

Eine Eingrünung des Geltungsbereiches wird nicht vorgesehen, da das gesamte Areal (incl. der anschließenden Grundstücksbereiche) optisch als landschaftliche bzw. landwirtschaftliche Einheit positiv wahrgenommen wird.

F. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die Verkehrserschließung des gesamten Baugebietes erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße welche parallel zur B12 in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

b) Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG und ist bereits vorhanden.

c) Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden.

d) Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Gemeinde Hutthurm zu klären.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

e) Wasserwirtschaft

- Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

Im SO1:

Im SO1 sind sämtliche Anschlüsse und Leitungen bzgl. *Wasser, Abwasser und Oberflächenwasser* vorhanden. *Änderungen sind nicht geplant.*

Im SO2:

Für das SO2 wird derzeit eine Planung erstellt. Nachfolgende Ausführungen wurden der Stellungnahme des beauftragten Ing.-büros Fesl & Bauer entnommen.

Das Tiefbau-Ingenieurbüro Fesl & Bauer hat mit dem WWA Deggendorf, Servicestelle Passau (H. Mailhammer) die Entwässerung bzw. Regenwasserableitung wie folgt abgestimmt:

1) Die RW-Beseitigung erfolgt für die Dachflächen (ca. 550 m²) über breitflächige Versickerung in einen unbenannten Wiesengraben (weit) unterhalb des neuen Gebäudes.

2) Die Entwässerung der Park- und Hofflächen (ca. 910 m²) kann vorzugsweise über 2 Sickerschächte nordöstlich und südöstlich des Gebäudes erfolgen.

3) Die zwei Sickerschächte ($d = 2,50 \text{ m}$) haben eine Tiefe von ca. 3,30 m über der Sicker-/Filterschicht; die Rohrüberdeckung am Einlauf beträgt ca. 1,20 m, so dass mit einer nutzbaren Tiefe von ca. 2,20 m gerechnet werden kann.

4) Da die beiden getrennten Entwässerungsflächen für sich genommen jeweils unter der Bagatelle-Grenze von 1.000 m² liegen; ist in Abstimmung mit dem WWA Passau, Herrn Mailhammer, ein förmliches Wasserrechtsverfahren entbehrlich.

5) Das Bebauungsplanverfahren kann hierdurch wesentlich beschleunigt werden; da, nach Absprache, die Stellungnahme des WWA hier sehr kurz ausfallen kann.

6) Bei extremen Regenereignissen wird bestimmungsgemäß die Sickerschicht um den Schacht vollständig durchfeuchtet; dies ist daher bei der Außenabdichtung des Gebäudes entsprechend zu berücksichtigen.

Es wird zumindest im Bereich des näher zum Gebäude gelegenen Schachtes eine Außenabdichtung mind. nach DIN 18095 Teil 6: "Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser" empfohlen.

7) Die Entwurfsplanung für die Entwässerung und Ver- und Entsorgung wird wie vereinbart derzeit erstellt.

Um die notwendigen Berechnungen zu den Bodenversiegelungen erstellen zu können wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben.

Nach Auskunft des planenden Ingenieurbüros Fesl & Bauer können die tatsächlich anfallenden Oberflächenabflüsse erst nach abschließender Festlegung der Versiegelungsfaktoren (Gründach, durchlässige Bodenbefestigungen, Gebäudegröße, usw.) im Rahmen der weiteren Planungen genau berechnet werden.

Sollte auf Grund der festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerte und der errechneten Abflüsse auch eine oberflächige Versickerung über Mulden oder Mulden-Rigolen möglich sein, so wird im Rahmen der Ausführungsplanung die Art der Versickerung entsprechend abgeändert.

- Löschwasserversorgung

Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu berücksichtigen.

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt wie bisher über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße.

G. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG



Das Areal der LVFZ ist bereits landschaftlich angepasst eingegrünt. Das Verhältnis von bepflanzten Flächen (Bäume und Sträucher) zu Weideflächen für Jungvieh ist durchaus attraktiv und nachhaltig sinnvoll. Die bestehenden Waldflächen begrenzen die landwirtschaftlichen Grünflächen.

Neue Bepflanzungen sind nur in untergeordnetem Ausmaß möglich und notwendig.

Zu erwähnen ist, dass die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze kartierten Biotopflächen welche außerhalb des Geltungsbereiches, auf den Grundstücken des Bundes, liegen, in Wirklichkeit gar nicht mehr vorhanden sind. Diese sind scheinbar im Zuge des seinerzeitigen Baues der B12 entfallen.

Die den Bebauungsplan betreffenden und innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Biotopflächen werden jedoch in jedem Falle erhalten.

H. KENNDATEN DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung:

Das Grundstück wird als Sonstiges Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO ausgewiesen und in 2 Teilbereiche (SO1 und SO2) eingeteilt.

Dabei sind im SO1 ausschließlich Gebäude und Anlagen zulässig welche für das "Lehr- Versuchs- und Fachzentrum für ökologischen Landbau" Kringell (LVFZ) notwendig sind.

Im SO2 wird festgelegt, dass ausschließlich Anlagen und Gebäude zulässig sind welche für den Betrieb des Maschinenrings erforderlich sind.

Maß der baulichen Nutzung:

Höchstzulässige Grundflächenzahl =GRZ 0,35

Höchstzulässige Geschossflächenzahl =GFZ 1,0

(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).

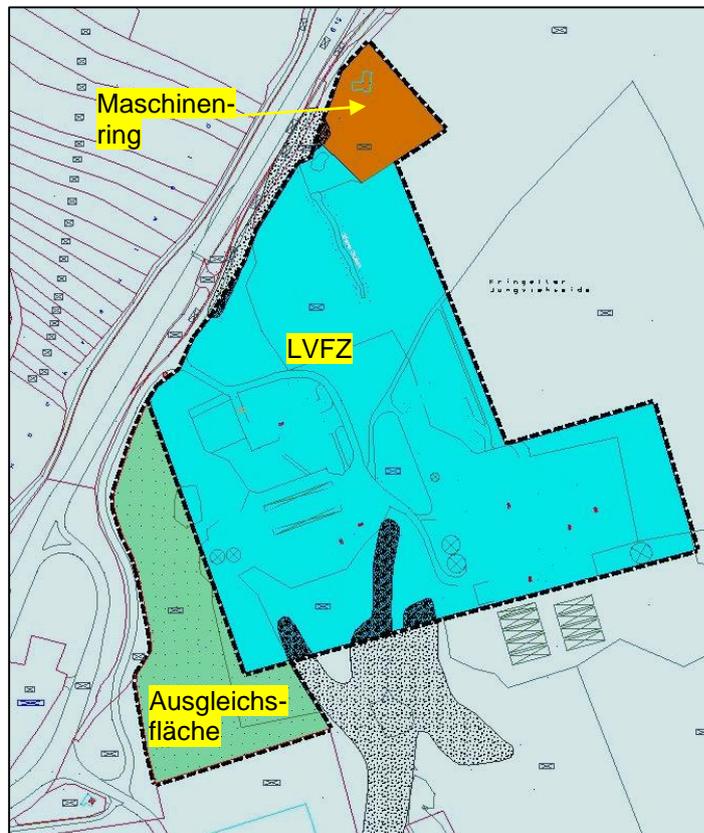
Bauweise:

Festgesetzt wird abweichende Bauweise.

Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.

Flächen:

a) Gesamtflächen:

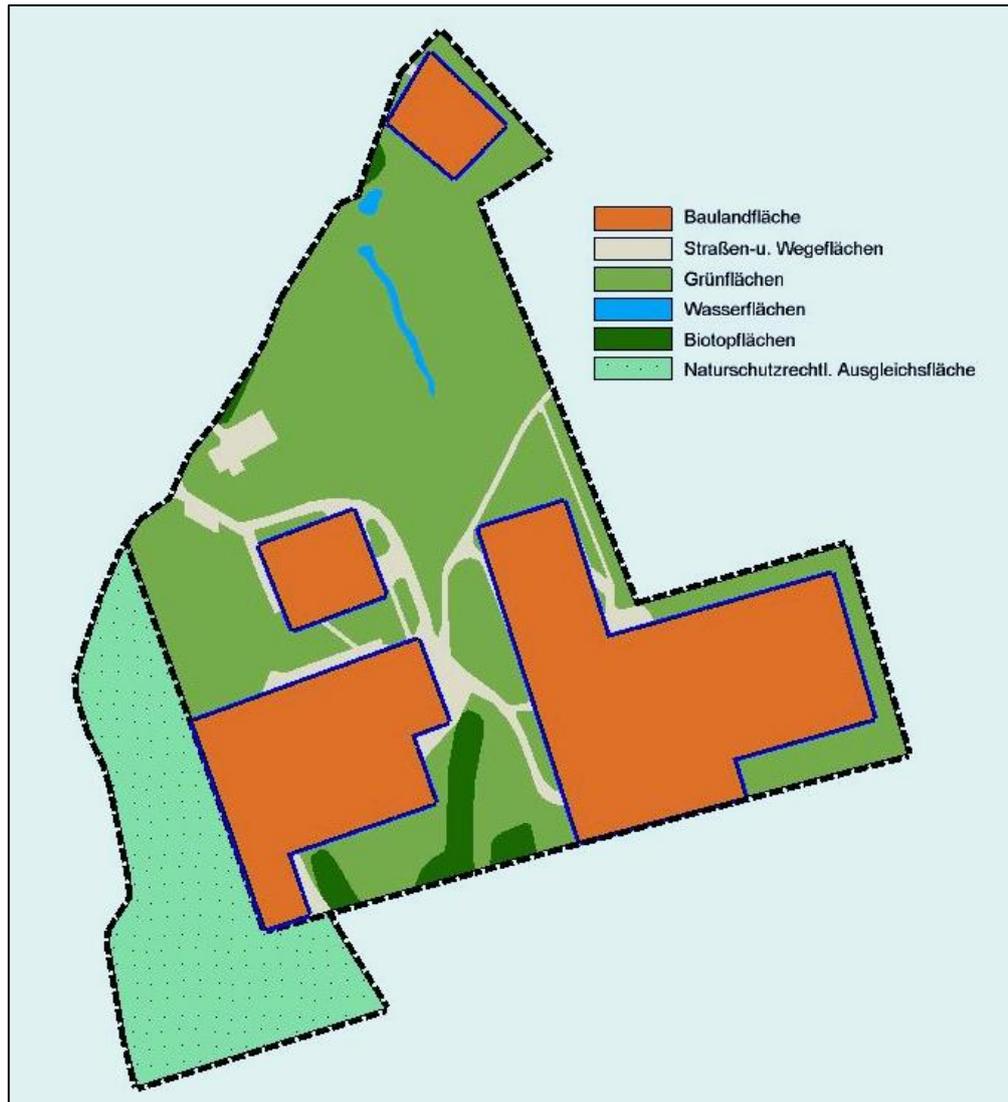


Fläche Grundstück
Maschinenring: 5047 m²
davon Biotop: 94 m²

Fläche LVFZ: 80.761 m²
davon Biotop: 2.265 m²

Fläche
naturschutzrechtlicher
Ausgleich: 17.162 m²

b) Einzelflächen:



Baulandflächen	= 32.215 m ²	= 37,5 %
Straßen- u. Wegeflächen	= 6.032 m ²	= 7,0 %
Grünflächen	= 44.780 m ²	= 52,0 %
Wasserflächen	= 422 m ²	= 0,5 %
Biotopflächen	= 2.359 m ²	= 3,0 %
<hr/>		
Gesamtfläche innerhalb des Baulandbereiches	= 85.808 m ²	= 100 %

+ Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche = 17.162 m²

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches = 102.970 m²

I. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans

Das sog. "Lehr- Versuchs- und Fachzentrum für ökologischen Landbau" Kringell (LVFZ) befindet sich nördlich des bestehenden Gewerbegebietes "GE Kringell II" und östlich der Bundesstraße B12.

Im Laufe der Zeit wurden für diese Nutzungen mehrere Gebäude erforderlich und durch das staatliche Bauamt, wohl im Zuge der bauaufsichtlichen Zustimmung im Sinne des früheren Art. 86 jetzt Art. 73 BayBO, errichtet, so dass es städtebaulich sinnvoll und erforderlich wird, langfristig eine geordnete Entwicklung in der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil befindet sich ein leerstehendes Gebäude welches ringsum eingepflanzt ist. Auf diesem Grundstück soll nun für den Maschinenring ein größeres Gebäude errichtet werden. Diese Nutzung ist artverwandt mit der Lehranstalt, allerdings nicht privilegiert.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Hutthurm beschlossen für das betroffene Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei sollen die bestehenden bebauten Bereiche entsprechend dargestellt und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung des Maschinenrings miteinbezogen werden.

Ziel ist es dass der bebaute Bereich des "Lehr- Versuchs- und Fachzentrums für ökologischen Landbau" Kringell (LVFZ) entsprechend der tatsächlich vorhandenen Gebäude mit den entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten dargestellt wird. Desweiteren soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Maschinenring auf dem Grundstück baurechtlich zu ermöglichen.

Die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans soll somit eine langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Die bestehenden und kartierten Biotope sind aufzunehmen und darzustellen.

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

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

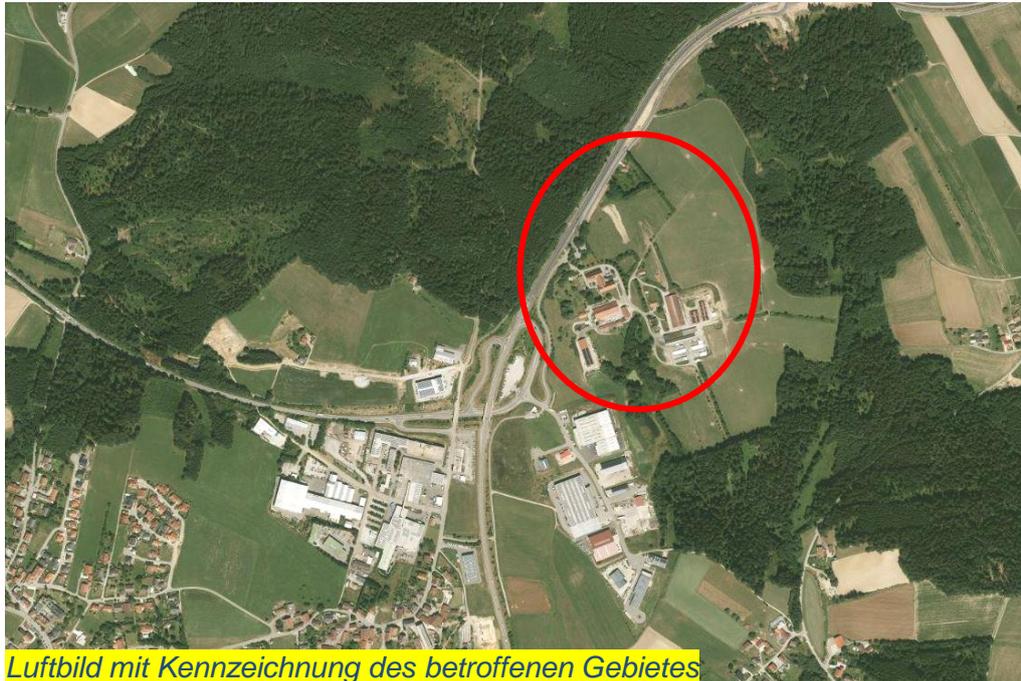
Weiters sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

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

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

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:

Hutthurm ist gemäß der naturräumlichen Gliederung (Bayern) nach Meyen & Schmidhülsen dem „Ilz-Erlau-Hochland“ zuzuordnen. Geologisch dominieren aus der Erfahrung bei den Nachbargebäuden als Untergrundgesteine Gneise und Granit, sowie nichtbindige Böden.

Die betroffene Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche für ökologischen Landbau bzw. Weidefläche verwendet.

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

Auswirkungen:

Die Fläche ist größtenteils bereits bebaut und vollständig erschlossen. Neue Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen nur mehr in geringem Umfang möglich.

Durch die geplante Errichtung bzw. Nutzungsänderung des Gebäudes für den Maschinenring an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze erhöht sich der Versiegelungsgrad nur in geringem Umfang.

Auch die baubedingten Auswirkungen werden dadurch nur geringfügig erhöht.

Durch die möglichen neuen Versiegelungen entstehen zwar nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht, dies ist jedoch wg. der geringen möglichen Erweiterungstätigkeit nur als untergeordnet einzustufen.

Ergebnis:

Auf Grund des tatsächlichen Bestandes, des Untergrundes und der tatsächlich möglichen Versiegelungen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Vorhandene Oberflächengewässer sind im Plan dargestellt, werden in jedem Falle erhalten und durch mögliche Erweiterungen nicht tangiert.

Durch die vorhandenen Geländeneigungen ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den bereits bebauten Gebäuden, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung incl. Viehweide ist der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser möglich.

Auswirkungen:

Auf der gesamten Fläche wird durch mögliche neue Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate geringfügig verringert.

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

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlage- und betriebsbedingt mittlere Umweltauswirkungen möglich.

Beim Oberflächenwasser sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit, anlage- und betriebsbedingt geringer Erheblichkeit möglich.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Das Klima und die Lufthygiene sind geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der vorbeiführenden Bundesstraße B12 anreichern.

Eine Geruchsbelästigung auf dem gesamten Areal ist naturgemäß durch die landwirtschaftliche Nutzung, auch als Viehweidefläche, gegeben.

Da es sich um ein Lehr-, Versuchs- und Fachzentrum für Ökologischen Landbau samt Tierhaltung handelt, tritt diese Geruchsbelästigung in unterschiedlicher Intensität auf.

Die nördlich gelegene Waldfläche filtert schädliche Partikel und reinigt die Luft im Mikrobereich.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen der vorbeiführenden B12 können durch die neue Bebauungsplanung nicht eliminiert werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans muss mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen auf der Gemeindestraße gerechnet werden welche das Grundstück des Maschinenrings erschließt. Dieses ist jedoch auf Grund des einzelnen Gebäudes und der bestehenden Zufahrtssituationen zu vernachlässigen.

Betriebs- und anlagebedingte Schadstoffemissionen/–immissionen sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften möglich.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen werden durch mögliche neue Bauungen, so weit ersichtlich, nicht beeinträchtigt.

Ergebnis:

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

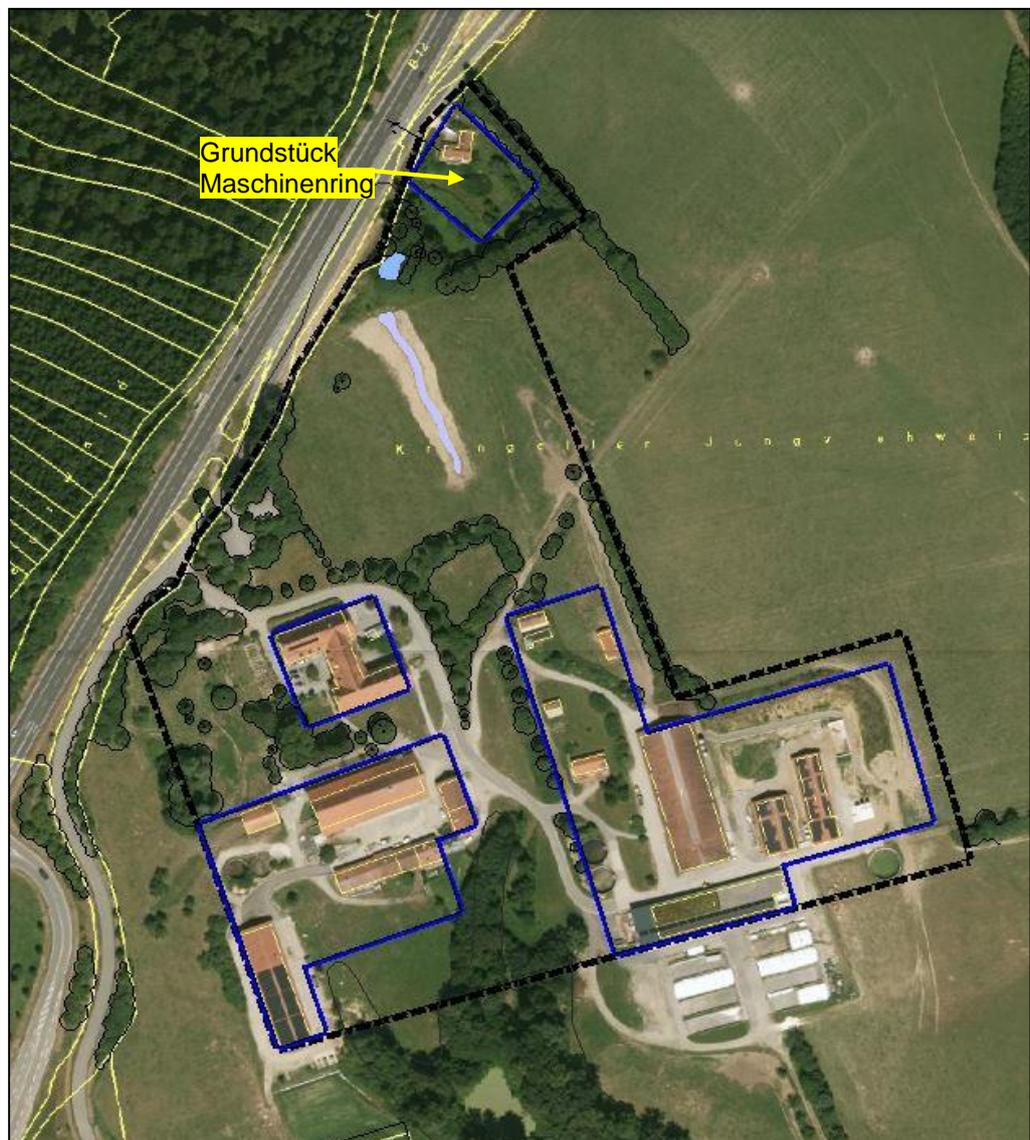
SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Beschreibung:

Im beplanten Bereich befinden sich Teile von 2 Biotopen, ein kleiner Wasserteich sowie ein offener Graben. (In den Plänen dargestellt)

Alle bestehenden Bäume und Sträucher wurden aufgenommen und dargestellt. Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

Auswirkungen:



Wie aus der Überlagerung des Luftbildes mit dem Baulandbereich sowie den Baugrenzen zu sehen ist, befinden sich innerhalb der Baugrenzen beim LVFZ in erster Linie Bereiche welche bereits bebaut sind, bzw. welche ökologisch nicht besonders wertvoll sind.

Hier sind die Auswirkungen eher als gering bis mittel anzusehen.

Im Bereich des nördlich gelegenen Grundstückes, welches für den Maschinenring geplant ist, sind jedoch durchaus ökologisch wertvolle Grünflächen innerhalb der Baugrenze betroffen welche auszugleichen sind. Die das Grundstück begrenzenden Pflanzen in Form von Bäumen und Sträuchern werden jedoch erhalten. Während und nach der Bauphase werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein.

Auf Grund der Art der Ausweisung, der bestehenden und der geplanten Nutzung und der möglichen Bebaubarkeit innerhalb des Gesamtareals sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna im Verhältnis zur Gesamtgröße des Gebietes und der Ausweichmöglichkeiten eher unproblematisch anzusehen.

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Das gesamte Areal ist nur an bestimmten "Tagen der offenen Tür" für die Öffentlichkeit zugänglich. Somit hat die Fläche für die Öffentlichkeit keine Erholungsfunktion.

Am LVFZ Kringell finden Schulungen für Landwirte statt. Landwirtschaftliche Auszubildende absolvieren hier einen Teil ihrer Ausbildung und erfahren, wie die Theorie in der Praxis aussieht. Das hauseigene Internat kann bis zu 44 Personen beherbergen.

Die notwendigen Gebäulichkeiten sind prinzipiell bestehend und sollen nur mehr unterhalten bzw., im Verhältnis zum Bestand, in kleinem Umfang ergänzt werden.

Innerhalb des Plangebietes ist insbesondere das SO 2 durch den Verkehrslärm der B12 belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden, gemäß der von der Fa. ACCON, Greifenberg erstellten schalltechnischen Untersuchung überschritten.

An den nordwestlichen, der B12 zugewandten Gebäudefassaden treten beim SO2 tags Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) und nachts von 65 dB(A) auf.

Zum Schutz der Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte wird passiver Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

Auswirkungen:

Für die nordwestlichen, der Straße zugewandten Fassaden, gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich V (resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von > 40 dB (Bürräume) der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Für die seitlichen Fassaden (nordöstlich bzw. südwestlich) gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von >35 dB (Bürräume) der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen. Für evtl. schützenswerte neue Nutzungen im SO-Gebiet (Büros, Unterkünfte, Wohnungen, o.ä.) müssen die erforderlichen schalltechnischen Nachweise im Rahmen der Genehmigungsunterlagen erstellt werden.

Durch die bauleitplanerischen Zuweisungen und Festsetzungen der städtebaulichen Verdichtungsmöglichkeiten und die Schaffung der Möglichkeit den Maschinenring auf dem nördlichen Grundstückteil anzusiedeln ändert sich das Schutzgut Mensch gegenüber der derzeitigen Ausweisung nicht wesentlich.

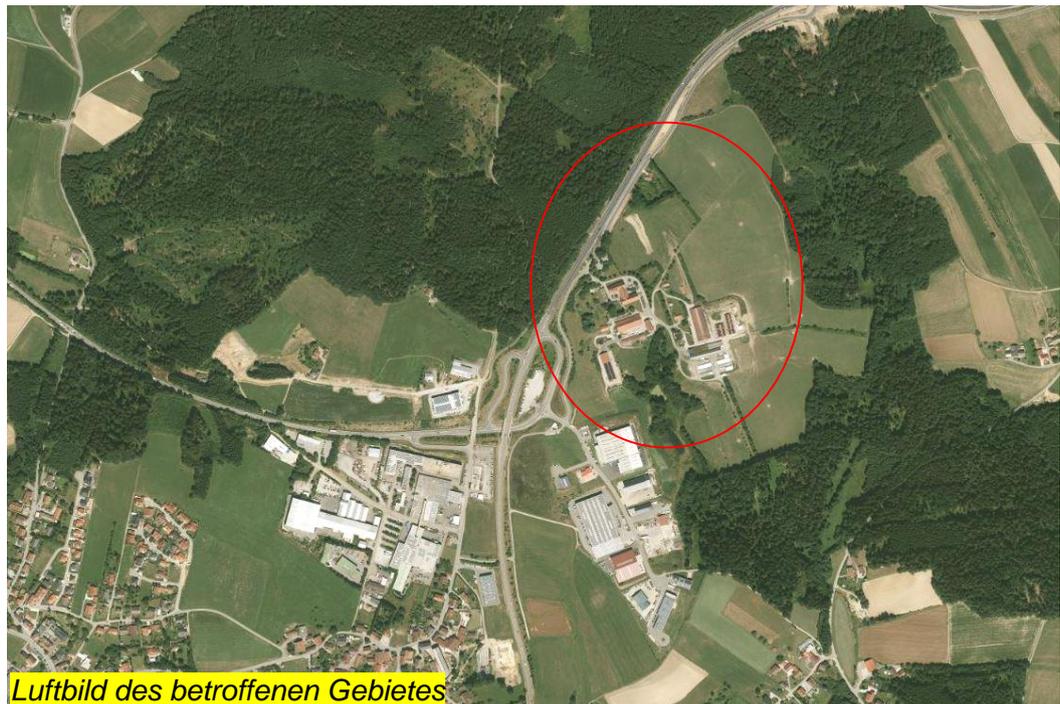
Baubedingt ist mit den üblichen Lärmentwicklungen während der Bauzeit zu rechnen. Durch die Lage und den Abstand des Areals zu Nachbarbebauungen sind diesbezüglich bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist bau-, anlage- und betriebsbedingt bei Einhaltung der schalltechnischen Auflagen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:



Das Landschaftsbild östlich der B 12, im Bereich des Agrarzentrums, ist durch die große zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzfläche des Ökozentrums Kringell geprägt. Bestehende Bäume, Sträucher und Strauchgruppen lassen das Gesamtareal als "eingegrünt" erscheinen. Erweiternde bauliche Maßnahmen sind nur in geringem Umfang geplant.

Die Forschung und Entwicklung zum ökologischen Landbau wird in Kringell als Querschnittsaufgabe (Arbeitsschwerpunkt) organisiert, was an der Gesamtanlage durchaus zu erkennen ist.

Derzeit finden in enger Zusammenarbeit mit ausgewählten Praxisbetrieben und der Ökolandbau-Beratung in Bayern verschiedene landwirtschaftliche Forschungsvorhaben auf dem Areal statt.

Die vorhandenen Biotopflächen und Grünstrukturen sind zu erhalten.

Auswirkungen:

Das neue Gebäude auf dem Grundstück des Maschinenrings ist durch die bestehenden und zu erhaltenden Bepflanzungen kaum wahrnehmbar.

Die Erweiterungen auf dem Grundstück des LVFZ bewegen sich in erster Linie ebenfalls im kaum einsehbaren östlichen Grundstücksbereich.

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

Ergebnis:

Durch die Symbiose von Grünflächen, Freiflächen, bebauten Flächen und bepflanzten Flächen wird baubedingt von einer mittleren, ansonsten von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

In der Nähe zu dem Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler: D-2-7346-0174, Teilabschnitt der vereinigten Bergreichensteiner, Winterberger und Prachatitzer Zweige des mittelalterlichen-frühneuzeitlichen Altweges „Goldener Steig“.

Diese geschützten Altwegabschnitte befinden sich jedoch im bewaldeten Areal gegenüber der B12.

Im Bebauungsplangebiet selbst sind weder Bodendenkmäler gem. BayDSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

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 Klimaanpassung

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.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß §1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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 zusammen:

- Durch die Schaffung einer Gewerbefläche für den Maschinenring in geringer Entfernung zum Ortskern und in direkter Anbindung zum Autobahnzubringer wird der CO₂-Ausstoß durch unnötigen Fahrverkehr zu weiter entfernten Arbeitsplätzen verringert.
- Die Verkehrserschließung im gesamten "SO Agrarzentrum Kringell" ist bereits vorhanden, so dass keine zusätzlichen Naturressourcen für Straßenbau benötigt werden.
- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gem. textliche Festsetzung einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen für dezentrale und zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
 - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
 - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungs-fähigen Belägen
- Arbeitsschwerpunkte der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft stellen sicher, dass wesentliche Zukunftsthemen der bayerischen Landwirtschaft an der LfL umfassend und mit dem nötigen fachwissenschaftlichen Tiefgang bearbeitet werden. Ein Arbeitsschwerpunkt ist institutsübergreifend angelegt und dient grundsätzlich der Darlegung des Wissensstandes, der Generierung neuen vernetzten Wissens, ausgerichtet auf die Verhältnisse in Bayern, und der Umsetzung der Ergebnisse.

Aufgrund der geringen Fläche der neuen Baumöglichkeiten, der bestehenden und der künftigen Nutzungen und Festsetzungen besitzen die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans derzeit keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen sind diesbezüglich keine negativen Veränderungen zu erwarten.

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

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Durchführung der Planung ist es möglich, Bau- und Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich des LVFZ städtebaulich sinnvoll, kompakt und platzsparend festzulegen.

Bei Durchführung der Planung ist es möglich, den Maschinenring, welcher artverwandt zum LVFZ ist, auf dem Grundstück anzusiedeln.

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

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte schlechtestenfalls durch die Privilegierung des LVFZ eine Zersiedelung stattfinden welche städtebaulich problematisch und nicht zu verhindern wäre.

Ohne Änderung der Flächennutzungsplanung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre die Schaffung des Gewerbebetriebes des Maschinenrings baurechtlich problematisch.

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 gem. Festsetzung versickerungsfähig ausgebildet werden.

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

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.

SCHUTZGUT WASSER

[Vermeidung von Auswirkungen - Schutzgut Grundwasser:](#)

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

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedackte Dachflächen sind unzulässig.

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.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen als Empfehlung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

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 eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, höher setzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

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

SCHUTZGUT MENSCH

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für das SO 2 folgendes festgelegt:

Für die nordwestlichen, der Straße zugewandten Fassaden, gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich V (resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von > 40 dB (Bürräume) der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Für die seitlichen Fassaden (nordöstlich bzw. südwestlich) gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von > 35 dB (Bürräume) der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Bestehende, gliedernde und maßstabgebende Bepflanzungen werden als zu erhaltend festgesetzt.

Die planlich dargestellten kartierten Biotopflächen sind zwingend zu erhalten. Eingriffe jedweder Art sind in diesen Biotopen unzulässig, außer die untere Naturschutzbehörde erlaubt, schriftlich nach Ortsbesichtigung, Biotop erhaltende bzw. -fördernde Eingriffe.

Mauern als Einfriedungen und Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die optisch wirkenden, maximal zulässigen, Wandhöhen werden differenziert nach Grundstücksteil festgelegt.

Baugrenzen sind vorrangig dergestalt festgelegt, dass eine bauliche Verdichtung erfolgen kann ohne das Gesamtareal zu zersiedeln.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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
	unterer Wert	oberer Wert	unterer Wert	oberer Wert	
Arten und Lebensräume		x			intensiv genutzte landwirtschaftl. Nutzfläche
Boden			x		anthropogen überprägter Boden
Wasser			x		Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima/ Lufthygiene		x			Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild		x			ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist aufgrund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die Fläche regelmäßig gemäht bzw. abgegrast wird, und somit die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser eine weitere Abwertung erfahren, zu bewerten in **Kategorie I**.

Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung

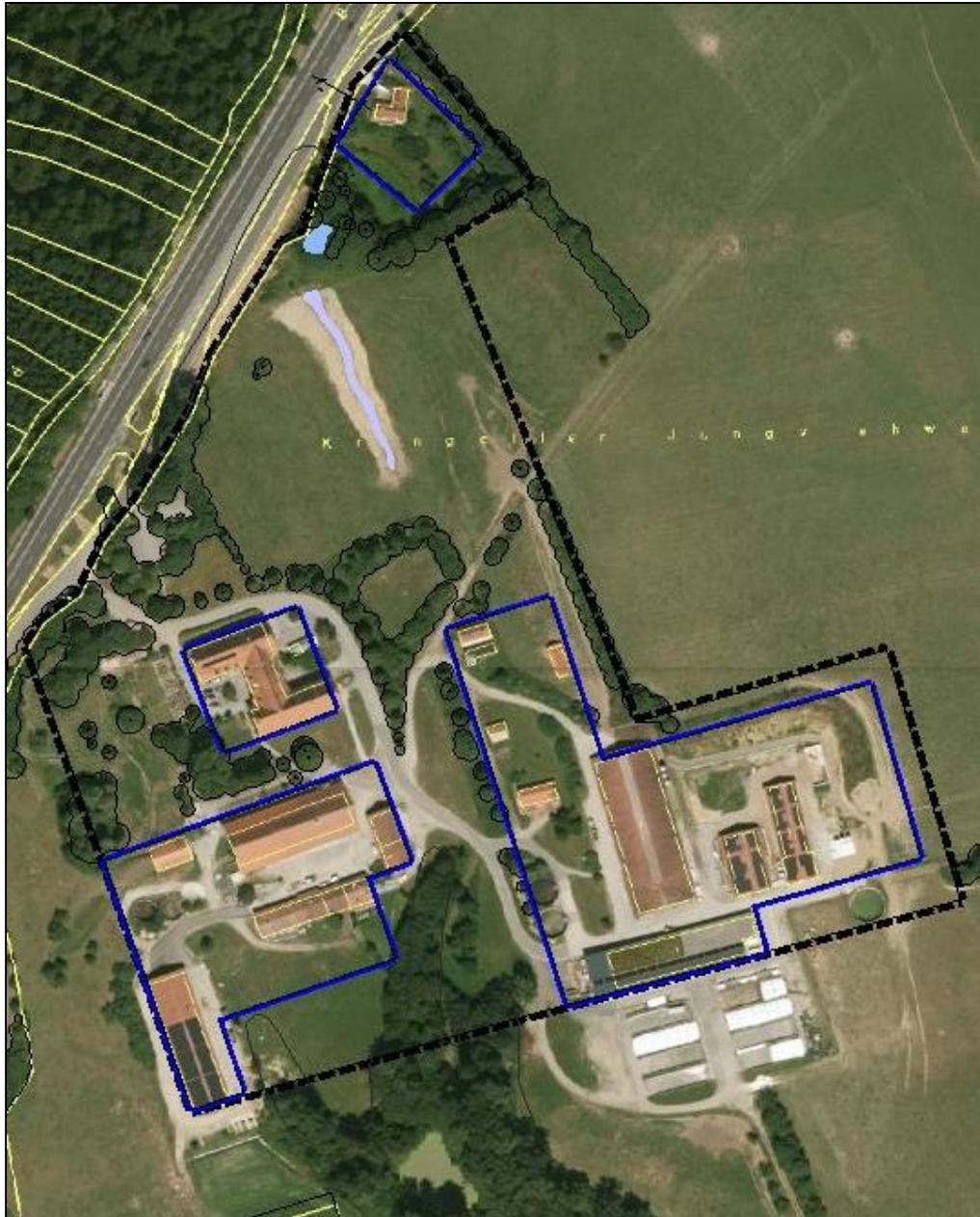
Aufgrund der möglichen Versiegelung bei einer GRZ von 0,35 handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad. **Typ B**.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I und Typ B bei 0,2 – 0,5.

Baulandflächen	= 32.215 m ²	= 37,5 %
Straßen- u. Wegeflächen	= 6.032 m ²	= 7,0 %
Grünflächen	= 44.780 m ²	= 52,0 %
Wasserflächen	= 422 m ²	= 0,5 %
Biotopflächen	= 2.359 m ²	= 3,0 %
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	= 85.808 m ²	= 100 %

Auf Grund der Nutzung als "Lehr- Versuchs- und Fachzentrum für ökologischen Landbau", dem großflächigen Erhalt der Grünflächen, der Ausweisung der Baugrenzen in Bereichen welche größtenteils bereits bebaut sind und dem Erhalt der wichtigen bepflanzten Flächen sowie der Tatsache dass mind. 55,5% der Gesamtfläche als Grünland erhalten bleiben ist es gerechtfertigt und angemessen, den Faktor mit 0,2 zu wählen.



Rechenansatz für die naturschutzrechtlich notwendige Ausgleichsfläche:

$$85.808 \text{ m}^2 \times 0,2 = 17.162 \text{ m}^2$$

D.h. die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt 17.162 m².

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Aus landschaftsplanerischen und städtebaulichen Überlegungen heraus wird die Fläche welche zwischen dem "SO Agrarzentrum Kringell" und dem "GE Kringell II" sowie der Einfahrtsschleife zum Autobahnzubringer liegt, als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt.

Dies hat städtebaulich und landschaftsplanerisch eine enorme positive Außenwirkung da die Fläche bei der Vorbeifahrt an der B12 bzw. an der Einfahrtsschleife zum Autobahnzubringer direkt erlebbar ist und eine deutliche Zäsur zum LVFZ darstellt.

Es handelt sich dabei um eine Teilfläche aus der Flurnummer 540/1.



Luftbild mit Darstellung der städtebaulich und landschaftsplanerisch enorm wirksamen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche.

Maßnahmen zum Ausgleich:

- a) Die betroffene und planerisch dargestellte Teilfläche der Flurnummer 540/1 mit einer Größe von 17.162 m² ist als Streuobstwiese auszubilden.
- Bepflanzung: Zulässig sind alle ortstypischen und heimischen Obstbäume.
- Pflanzdichte: Auf der betroffenen Ausgleichsfläche sind, versetzt in einem Abstand von ca. 10 - 12 m, Obstbäume zu pflanzen.
- Pflanzqualifikation: Hochstämme, 3 x v., m.B., STU 12/14 bzw. 14/16.
Die zu pflanzenden Obstsorten sind vor Pflanzbeginn mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau festzulegen.
- b) Die bestehende Baum-/Strauchgruppe welche im Westen über die Grenze des Geltungsbereiches ragt (planerisch dargestellt) ist zwingend zu erhalten.
- c) Flächenextensivierung mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Düngung einschließlich Aufbringen von Gülle und der Einsatz von Pestiziden ist auf der Fläche komplett unzulässig.
- d) Festschreibung einer extensiven Entwicklungs- und Unterhaltspflege.
- Entwicklungspflege: 2-malige Mahd pro Jahr, für die Dauer v. 2 Jahren
1. Mahd ab dem 15.06; 2. Mahd ab dem 01.09.
Das Mähgut ist abzuführen.
 - Unterhaltspflege: 1-2-malige Mahd pro Jahr.
1. Mahd ab dem 15.06; 2. Mahd ab dem 01.09.
Das Mähgut ist abzuführen.
Auf die 2. Mahd sollte so oft als möglich verzichtet werden.
- e) Entwicklungsziel ist die traditionelle Form des Obstanbaus als Streuobstwiese.
- f) Nach 5 Jahren ist im Rahmen des Monitoring zu überprüfen ob das Entwicklungsziel erreicht wurde. Ggf. sind dann in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau ergänzende Maßnahmen zu treffen.

Allgemeine Hinweise:

Streuobstwiesen sind die traditionellen Formen des Obstbaues, bei denen Hochstämme verschiedener Obstarten und -sorten, Alters- und Größenklassen auf Grünland stehen und den Eindruck vermitteln, als ob die Bäume zufällig über die Wiese „gestreut“ seien. Sie prägen seit Jahrhunderten unsere Kulturlandschaft und haben sehr viele gestalterische und ökologische Funktionen im Ortsbereich und in der Landschaft. Sie sind Lebensraum vieler auch vom Aussterben bedrohter Vogel- Käfer- und Schmetterlingsarten und bieten ihnen Nahrung, Nist- und Rastplatz. Eine wichtige Rolle spielt auch die Obstblüte als Bienenweide.

Die Auswahl der Arten und Sorten hat entscheidenden Einfluss auf den späteren Pflegeaufwand. So benötigen z.B. Süßkirschen und Walnuss nur sehr wenig Schnitt. Apfel, Birne und Zwetschge sind dagegen sehr schnittbedürftig. Typische Apfelbäume für Streuobstwiesen sind: Gewürzluikenapfel, Maunzenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Winterrambur.

Dingliche Sicherung

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6a BayNatSchG auf der Teilfläche der Flur Nr. 540/1 zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – erforderlich.

Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.

Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

Die dingliche Sicherung hat noch vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu erfolgen.

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.

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf dem Ausgleichsgrundstück ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

Autobahnzubringer im Bereich der Ausgleichsfläche

Im Bereich der festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche ist eine der möglichen Varianten zur Weiterführung des Autobahnzubringers St 2622 angedacht.

Nach Ansicht des Marktgemeinderates ist diese jedoch aus verschiedenen Gründen nicht realisierbar. Aus diesem Grund hält der Marktgemeinderat an der Festsetzung einer Ausgleichsfläche in diesem Bereich fest.

Sollte dennoch diese Variante der Weiterführung des Autobahnzubringers zur Ausführung kommen wird verbindlich festgesetzt, dass die Ausgleichsfläche an anderer Ort und Stelle wert- und flächengleich zu ersetzen ist. Die Ersatzmaßnahmen sind dabei mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau abzustimmen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der landwirtschaftliche Maschinenring bemüht sich bereits seit einiger Zeit um eine Ansiedlung in der Nähe des LVFZ's in Hutthurm.

Da zwischen dem Maschinenring und dem "Lehr- Versuchs- und Fachzentrum für ökologischen Landbau" Kringell (LVFZ) eine intensive landwirtschaftliche Beziehung besteht, bietet sich die Ansiedlung des Maschinenringes auf dem Grundstück der LVFZ an.

Der Standort des Maschinenringes ist wegen seiner optimalen Lage zum LVFZ und zur Verkehrserschließung sowie seiner geringen Umweltauswirkungen als beste Möglichkeit zu bewerten.

Die Bauleitplanung soll außerdem eine nachhaltig geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Gesamtgebiet gewährleisten.

Insofern waren alternative Planungsmöglichkeiten nicht zu untersuchen.

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

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

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

Es wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den bestehenden Bebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der bayerische 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 auf Grund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, 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 Ausgangssituation und der möglichen neuen Gebäude sowie dem Vorhandensein aller Erschließungssparten ist ein Monitoring nicht erforderlich.

Allerdings ist für die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche nach 5 Jahren im Rahmen eines Monitoring zu überprüfen ob das Entwicklungsziel als Obstbaumwiese erreicht wurde. Ggf. sind dann in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau ergänzende Maßnahmen zu treffen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach LEP-Grundsatz ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig weiter entwickelt werden und als Impulsgeber die Entwicklung des ländlichen Raums fördern.

Nach LEP-Ziel soll eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen gewährleistet sein. In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Agrarzentrum Kringell" dient in erster Linie der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des LVFZ sowie der Neuansiedlung des artverwandten Maschinenrings auf dieser Fläche.

Die Kommune verspricht sich durch die rechtlich gesicherte Ausweisung dieser Flächen mittels Bebauungsplan eine weitere Steigerung der Arbeitsmarktattraktivität und die Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen, welche für die Region dringend benötigt werden.

Das Areal des LVFZ ist bereits, landschaftlich angepasst, eingegrünt. Das Verhältnis von bepflanzten Flächen (Bäume und Sträucher) zu Weideflächen für Jungvieh ist durchaus attraktiv und topografisch sinnvoll. Die bestehenden Waldflächen begrenzen die landwirtschaftlichen Grünflächen. Es finden auf dem Areal, in enger Zusammenarbeit mit ausgewählten Praxisbetrieben und der Ökolandbau-Beratung in Bayern, sowohl verschiedene landwirtschaftliche Forschungsvorhaben als auch Schulungen für Landwirte statt. Die Forschung und Entwicklung zum ökologischen Landbau wird in Kringell als Arbeitsschwerpunkt organisiert. Das hauseigene Internat kann bis zu 44 Personen beherbergen. Die notwendigen Gebäulichkeiten sind prinzipiell bestehend und sollen nur mehr unterhalten bzw., im Verhältnis zum Bestand, in kleinem Umfang ergänzt werden. Das LVFZ ist nur an bestimmten "Tagen der offenen Tür" für die Öffentlichkeit zugänglich. Somit hat die Fläche für die Öffentlichkeit keine Erholungsfunktion.

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die im Westen angrenzende Bundesstraße B 12 gegeben.

Die bestehenden und kartierten Biotope sind aufzunehmen und darzustellen.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der effektiv geringen Erweiterungsmöglichkeiten und der vorhandenen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer unteren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die kleinklimatischen Effekte. Wertvolle Lebensräume werden durch die möglichen Bebauungen nur untergeordnet tangiert.

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

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

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Funktion der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche vor.

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf dem Ausgleichsgrundstück ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

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

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.
Es ist jedoch festzustellen 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	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Oberflächenwasser	mittel	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Klima/ Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Entwurf: 22.07.2015
Ergänzung/Änderung: 08.10.2015



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