



Stadt: Hauzenberg  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

## Bebauungsplan- und Grünordnungsplan **"SO EDEKA GERMANNSDORF"**

---

### **BEGRÜNDUNG + UMWELTBERICHT**

---

Verfasser:  
Entwurf: 11.07.2025

Auftraggeber:  
Hauzenberg, den. \_\_\_\_\_



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

---

Stadt Hauzenberg

## INHALTSVERZEICHNIS

---

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- D. Beschreibung des Planungsgebietes
- E. Städtebauliche Konzeption und Grünordnung
- F. Erschließung
- G. Kenndaten der Planung
  - Flächenberechnungen
  - Begründung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben:
- 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

Die Ortschaft Germannsdorf ist ein Ortsteil der Stadt Hauzenberg mit derzeit ca. 830 Einwohnern. Inclusive der umliegenden näheren Dörfer und Weiler sind es ca. 1.800 – 1.900 Einwohner.

Im Ortsteil Germannsdorf selbst wurden in den letzten Jahren mehrere Baugebiete ausgewiesen, so dass eine verstärkte Nachfrage nach einem Nahversorger gegeben ist.

Ein historisch gewachsener Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 180 m<sup>2</sup> befindet sich seit dem Jahre 1960 im Ortskern von Germannsdorf. Da er sich direkt im Dorfkern befindet, sind kaum eigene Stellplätze vorhanden. Die Einkaufenden parken deswegen zwangsläufig entlang der Hauptstraße.



Derzeit sind 4 Mitarbeiter beschäftigt. Bei der Betreiberfamilie steht die Übergabe des Lebensmittelmarktes an die nächste Generation an. Für diesen Schritt planen die Kaufleute, den kleinen Bestandsmarkt zu vergrößern und verlagern. Es soll ein zukunftsorientierter und innovativer Kleinverbrauchermarkt entstehen.

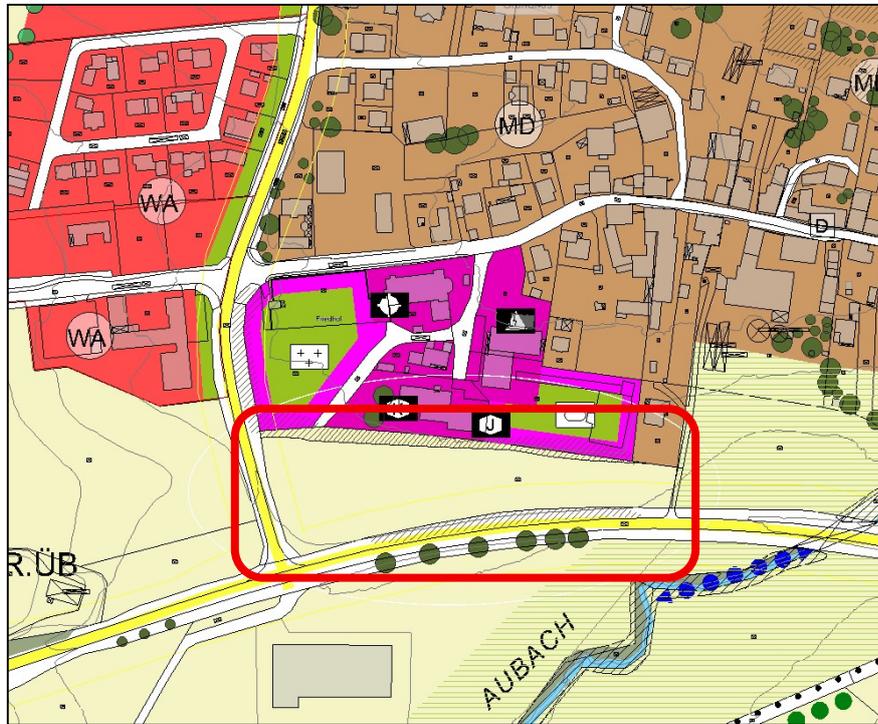
Die Stadt Hauzenberg verspricht sich durch die Errichtung dieses neuen bedarfsorientierten Verbrauchermarktes die Versorgung des gesamten Gebietes und der umliegenden Weiler und Dörfer. Dies entspricht auch dem Gedanken des Umweltschutzes, da weite Einkaufsfahrten zu benachbarten Orten zum großen Teil entfallen können.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat von Hauzenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Edeka Germannsdorf“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 125 beschlossen.

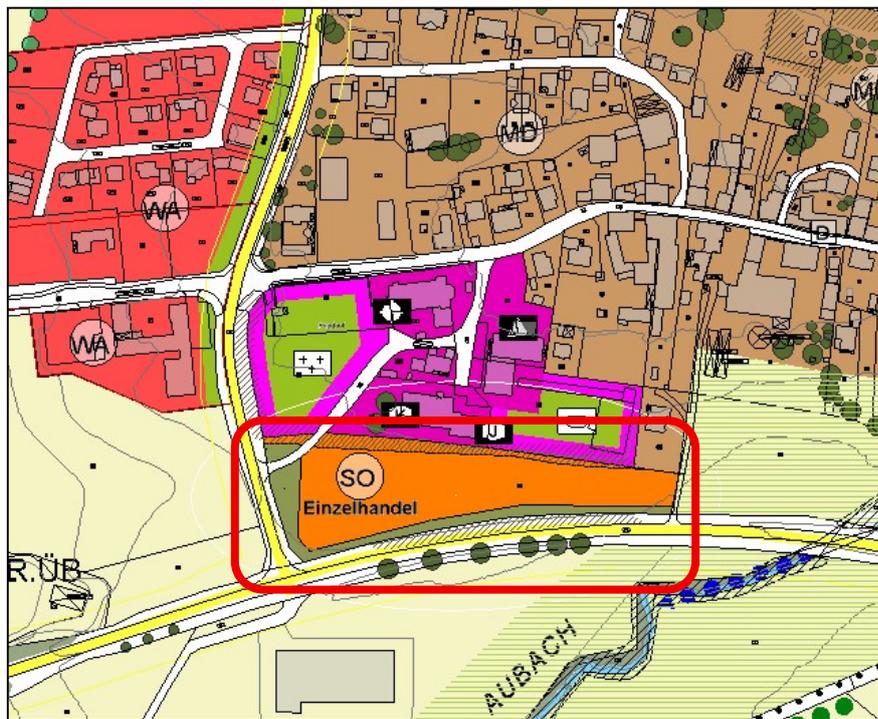
## B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### Flächennutzungsplan

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Hauzenberg voll erfasst und derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. In der im Parallelverfahren durchgeführten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.



**Flächennutzungsplan Bestand**



**Flächennutzungsplan Fortschreibung**

## **C. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind in Regionalplänen (tlw. Landesentwicklungsplänen) konkretisiert und gekennzeichnet.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern heißt es unter Pkt. 1.2.1. um der Abwanderung der Bevölkerung aus dem ländlichen Raum entgegenzuwirken:

*„Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.“*

Unter Pkt. 1.2.6 des LEP Bayern heißt es:

*„Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.“*

Mit der Schaffung des Sonstigen Sondergebietes „SO Edeka Germannsdorf“ wird die Möglichkeit der dauerhaften Grundversorgung der Ortschaft Germannsdorf und der umliegenden Weiler und Dörfer geschaffen.

Zusätzlich geht man von insgesamt ca. 20 zusätzlichen Arbeitsplätzen aus welche durch den neuen Einkaufsmarkt geschaffen werden.

### Regionalplan:

Unter B IV, 2) Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung heißt es:

*„Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden. Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.*

*Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.*

*Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur, die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.“*

Die v.s. Aussagen/Forderungen im Regionalplan werden mit der vorliegenden Sondergebietsausweisung erfüllt.

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

## D. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Stadt Hauzenberg liegt im Norden des Landkreises Passau.

Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 20 km.

Das beplante Grundstück liegt südlich anschließend am Ortskern des Ortsteiles Germannsdorf und etwa 4,5 km südöstlich des Hauptortes Hauzenberg.

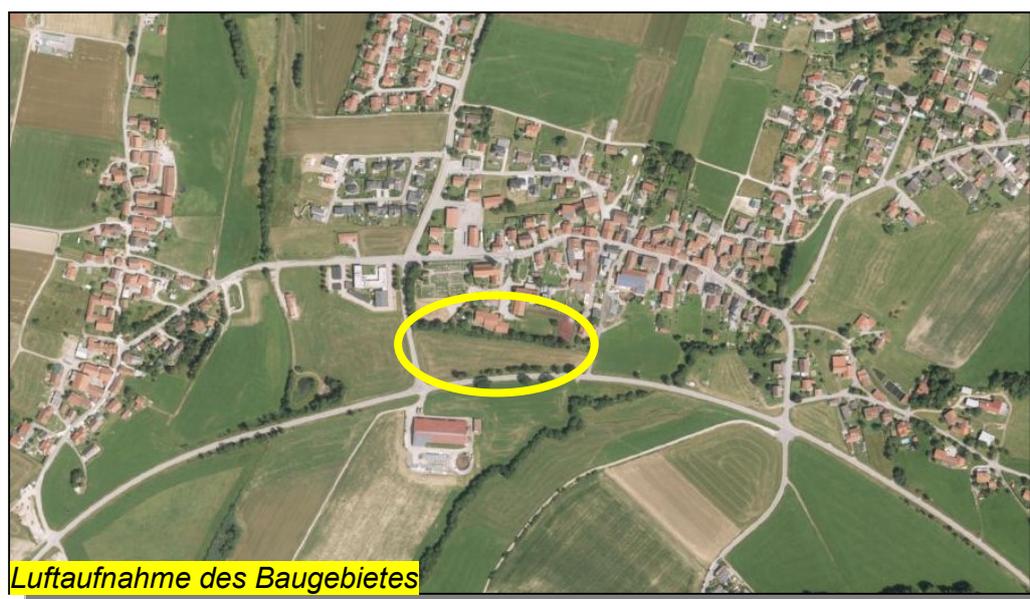
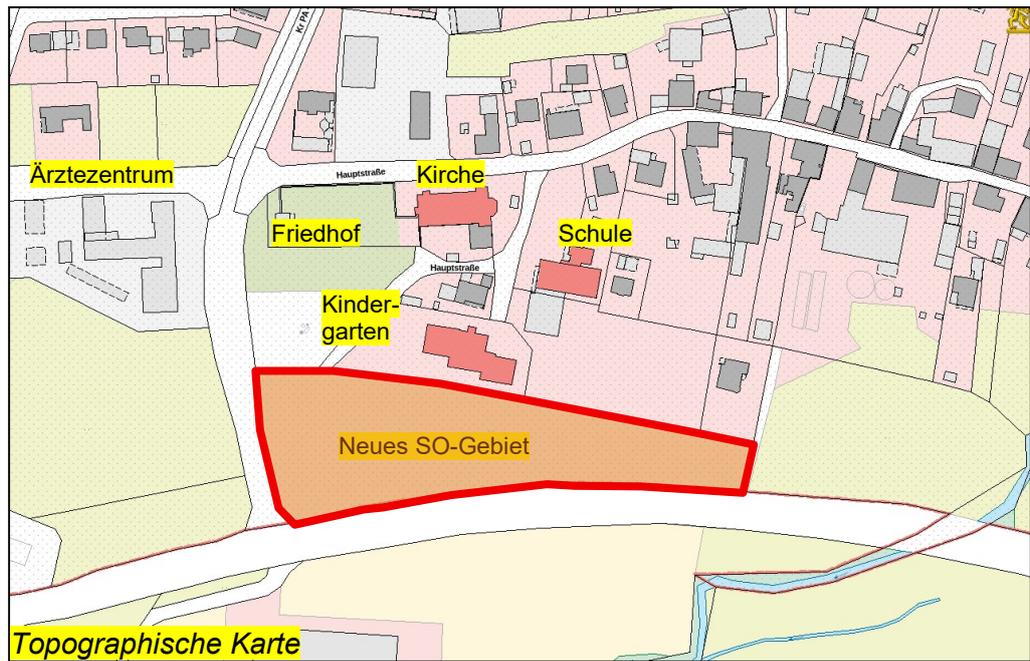
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt:

im Norden durch Kirche, Friedhof, Schule und Kindergarten am Ortskern

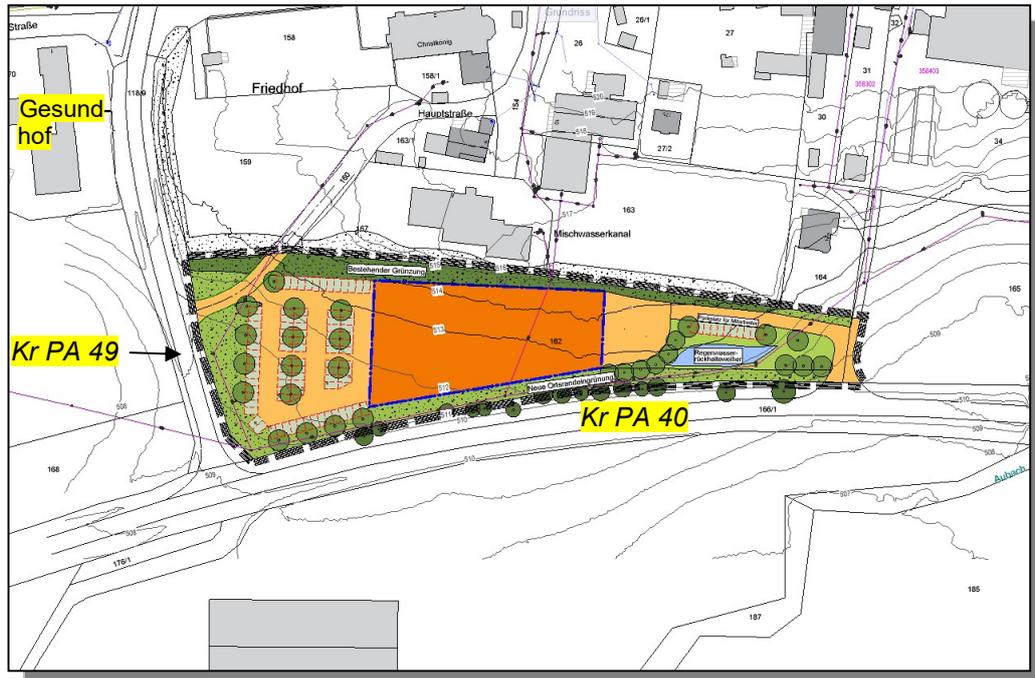
im Westen durch die KrPA 49

im Süden durch die KrPA 40

im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen



## E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GRÜNORDNUNG



Die beplante Fläche liegt südlich angrenzend am Ortskern von Germannsdorf. Nördlich direkt anschließend befindet sich der Kindergarten, die Grundschule und die Kirche mit dem Friedhof von Germannsdorf. Westlich gegenüber der Kreisstraße PA 49 befindet sich der sog. „Gesundhof“ (Ärztzentrum mit Apotheke).

Der neue Edeka-Einkaufsmarkt liegt somit günstig in der Nähe der sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen von Germannsdorf. Die wichtige Sichtbarkeit eines Einkaufsmarktes ist durch die vorbeiführenden Kreisstraßen KrPA 40 und KrPA 49 optimal gegeben.

Der bestehende Grünzug zwischen dem neuen Sondergebiet und dem Kindergarten bleibt zwingend erhalten. Ein zusätzlicher Grünzug im Süden und im Westen grenzt die Ortschaft Germannsdorf in idealer Weise ein und definiert einen deutlichen Ortsrand.

Auch die Stellplätze und der rückwärtige Anlieferungsbereich werden sich durch die neuen Bepflanzungen von den üblich brachen Stellplatzanlagen der Einkaufsmärkte deutlich positiv abheben.

Ein Regenwasserrückhaltebecken ist im östlichen Anlieferungsbereich geplant.

## F. ERSCHLIEßUNG

### a) Verkehr

Die Hauptzufahrt zum Einkaufsmarkt (Kundenstellplätze) erfolgt über die westlich gelegene Kreisstraße PA 49. Hier erfolgt auch die, im Rahmen der Dorferneuerung geplante rückwärtige Zufahrt zu den Parkplätzen für Kindergarten, Schule, Friedhof und Kirche.

Die gebäuderückwärtige Erschließung für Anlieferung und Mitarbeiterstellplätze erfolgt am südöstlichen Grundstücksende zur Kreisstraße PA 40.

Die Errichtung eines Fußweges im Westen, entlang der KrPA49, außerhalb des Geltungsbereiches, bis zur Hauptstraße im Ortskern, wird empfohlen.

#### b) Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

#### c) Gas-/Energieversorgung

Es wird derzeit verhandelt, ob das neue Sondergebiet eine Gasversorgung erhält.

#### d) Wasserwirtschaft

##### Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an das Leitungsnetz der Stadt Hauzenberg angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

##### Abwasser-/Regenwasserbeseitigung

Die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung wird derzeit, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans, im Rahmen der Dorferneuerung berechnet und geplant.

Die Planung ist in Abstimmung mit dem WWA sowie der zuständigen Abteilung im Landratsamt Passau zu erstellen.

Die abwassertechnischen Erschließungen sind vor Beginn der Baumaßnahme fertig zu stellen.

Im Bereich der neuen SO-Fläche verläuft eine öffentliche Mischwasserkanalisation von Nord nach Süd. Diese ist im Zuge der Ortskernsanierung umzulegen, da durch diese bestehende Kanalisation auch der Anbau an den Kindergarten tangiert ist.

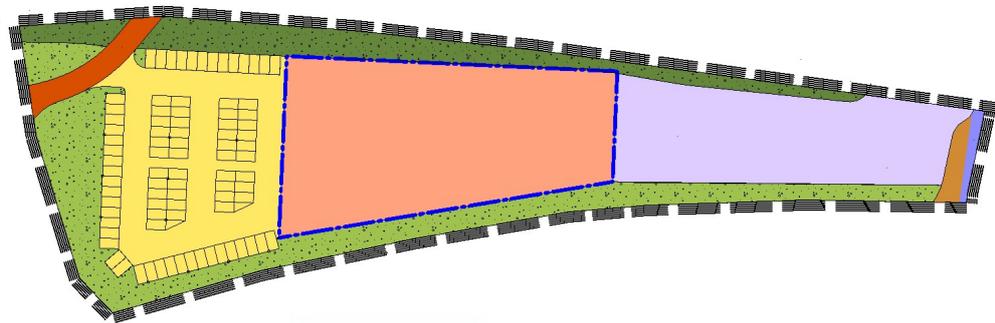
##### Löschwasserversorgung

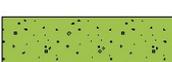
Um die benötigten Löschwassermengen zur Grundversorgung sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

Der für den Löschwasserbehälter am besten geeignete Standort wird zusammen mit dem Kommandanten der Ortsfeuerwehr sowie dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister festgelegt; die baulichen Anlagen nach den DIN-Vorgaben werden bei der Planung berücksichtigt.

## G. KENNDATEN DER PLANUNG

### FLÄCHENBERECHNUNGEN



	Fläche innerhalb der Baugrenze
	Kundenstellplätze incl. Zufahrten
	Fläche Anlieferung, Mitarbeiterstellplätze, RR-Becken
	Hauptzufahrtsstraße von der KrPA 49
	Rückwärtige Zufahrtsstraße von der KrPA 40
	Fläche bestehende Zufahrt von der PAKr 40
	Bestehender Grünzug
	Neuer Grünzug

Fläche innerhalb der Baugrenze	3.287 m <sup>2</sup>
Fläche der Kundenstellplätze	2.569 m <sup>2</sup>
Anlieferung, Mitarbeiterstellplätze, RR-Becken	2.088 m <sup>2</sup>
Hauptzufahrt von der KrPA 49	235 m <sup>2</sup>
Rückwärtige Zufahrt von der KrPA 40	103 m <sup>2</sup>
Best. Zufahrt von der KrPA 40	61 m <sup>2</sup>
Bestehender Grünzug	1.150 m <sup>2</sup>
Neuer Grünzug	2.078 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	11.571 m <sup>2</sup>
<hr/>	

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird festgesetzt ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO  
„SO - Edeka Germannsdorf“

Zulässig sind:

- Einkaufsmarkt
- Infrastrukturelle Einrichtungen welche für den Einkaufsmarkt notwendig sind

### Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,4: Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4.

GFZ 0,8: Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 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).

### Bauweise:

Festgesetzt wird abweichende Bauweise.

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

## **H. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### ***1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans***

Im Ortsteil Germannsdorf wurden in den letzten Jahren mehrere Baugebiete ausgewiesen, so dass eine verstärkte Nachfrage nach einem Nahversorger gegeben ist. Ein historisch gewachsener Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 180,00 m<sup>2</sup> befindet sich seit dem Jahre 1960 im Ortskern von Germannsdorf. Da er sich direkt im Dorfkern befindet, sind nur 2 eigene Stellplätze vorhanden. Die Kunden parken deswegen vorwiegend entlang der Hauptstraße im Ortskern.

Bei der Betreiberfamilie steht die Übergabe des Lebensmittelmarktes an die nächste Generation an. Für diesen Schritt planen die Kaufleute, den kleinen Bestandmarkt zu vergrößern und zu verlagern. Es soll ein zukunftsorientierter und innovativer Kleinverbrauchermarkt entstehen.

Die Stadt Hauzenberg verspricht sich durch die Errichtung des neuen Verbrauchermarktes die bedarfsorientierte Versorgung des gesamten Gebietes und der umliegenden Dörfer und Weiler. Dies entspricht auch dem Gedanken des Umweltschutzes, da weite Einkaufsfahrten zu benachbarten Orten zum großen Teil entfallen können.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat von Hauzenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Edeka Germannsdorf“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 125 beschlossen.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Aufstellung.

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

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Der betroffene Baubereich ist im gültigen FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der FNP wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

## **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:***

Das Stadtgebiet Hauzenberg liegt im vorderen, unteren bzw. südlichen Bayerischen Wald und ist naturräumlich dem Ohe-Ilz-Erlau-Hochland zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der geologischen Situation findet sich im Bereich zwischen Erlau und Aubachtal, die das Stadtgebiet im Westen bzw. Osten begrenzen, auch die Bezeichnung Hauzenberger Granitmassiv.

Geologisch dominieren, aus der Erfahrung bei den Nachbargebäuden, als Untergrundgesteine Gneise und Granit sowie nichtbindige Böden.

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht.

Felsvorkommen auf der Baulandfläche ist nicht auszuschließen.

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

#### ***Auswirkungen:***

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellplätze können bis zu ca. 60 % der Flächen dauerhaft versiegelt werden. Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen. Dies gilt es zu vermeiden. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

#### ***Ergebnis:***

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

## SCHUTZGUT WASSER

### *Beschreibung:*

Durch die gegebene Topografie ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung wird das Grundstück regelmäßig gedüngt und gemäht.

### *Auswirkungen:*

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

Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der fehlenden und in Frage kommenden Flächen nicht möglich ist, muss ein Regenrückhaltebereich gem. zeichnerischer Darstellung im Bebauungsplan eingeplant werden.

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

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) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt mittlere, ansonsten geringe Umweltauswirkungen möglich.

Beim Oberflächenwasser sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit möglich. Anlage- und betriebsbedingt ist nach der Erstellung der Regenrückhaltebereiche von geringen Umweltauswirkungen auszugehen.

## SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

### *Beschreibung:*

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für das Grundstück und die Nachbarbebauungen auszugehen. Zusätzlich ist das Klima bzw. die Lufthygiene beeinflusst durch die Immissionen/Emissionen der direkt vorbeiführenden Kreisstraßen KrPA 40 und KrPA 49.

### *Auswirkungen:*

Der Fahrverkehr in Richtung des neuen Einkaufsmarktes wird voraussichtlich zunehmen. Dies ist jedoch, bedingt durch die Ortsrandlage und die Verkehrserschließung von den Kreisstraßen aus, für die Ortschaft Germannsdorf selbst, kaum relevant.

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Dabei sind Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und –immissionen nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften möglich. Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung des SO-Grundstückes bedingt, im Makrobereich beeinträchtigt werden.

Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben, im vorliegenden Sondergebiet für Einzelhandel jedoch nur als untergeordnet zu bewerten.

#### *Ergebnis:*

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

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

#### *Beschreibung:*

Am nördlichen Rand des betroffenen Grundstückes befindet sich ein Grünzug, welcher sich teilweise auf dem Grundstück und teilweise auf den nördlich benachbarten Grundstücken befindet.

Im südlichen Bereich befinden sich Einzelbäume welche jedoch auf dem öffentlichen Straßenverkehrsgrund stehen.

Ansonsten befinden sich im beplanten Bereich keine Bäume oder Sträucher. Es sind keine Schutzgebiete gemäß den Naturschutzgesetzen ausgewiesen und befinden sich auch keine besonders geschützten Biotope.

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren sind entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.



#### *Auswirkungen:*

Der bestehende Grünzug am nördlichen Geltungsbereichsrand ist in jedem Falle zu erhalten. Dies ist textlich und planlich festgelegt.

Die im südlichen öffentlichen Nachbargrundstück gelegenen Einzelbäume sind durch die Baumaßnahmen nicht berührt.

Während der Bauphasen werden Kriechtiere betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind dabei nicht tangiert.

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Union zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bestimmt, dass die Mitgliedstaaten fachlich geeignete Gebiete so schützen und entwickeln, dass ein kohärentes europäisches Netz von Schutzgebieten entsteht und erhalten bleibt. Das Netz aus Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung trägt den Namen „Natura 2000“. Durch das Vorhaben werden keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Versiegelungen durch Gebäude und Straßen haben allgemein eine negative Auswirkung für das Schutzgut Flora und Fauna. Durch die intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern und dem gleichzeitigen Entfall der landwirtschaftlichen Düngung wird das Schutzgut Flora und Fauna jedoch im Vergleich zum Bestand nicht negativ verändert. Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch die neue intensive Ortsrandeingrünung und die allgemein festgesetzten Bepflanzungen für diesen Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

#### *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 beplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut, hat jedoch wegen der genannten Nutzung und Vorbelastungen keinerlei Erholungsnutzwert.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung und der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstückes und von den Immissionen aus den vorbeiführenden Kreisstraßen.

#### *Auswirkungen:*

Die Hauptzufahrt zu den Kundenparkplätzen im Westen und die Kundenparkplätze selbst, liegen weit von Wohnbebauungen entfernt, und sind sogar durch die öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Kirche und Friedhof von den Wohnbebauungen abgeschirmt.

Im Bereich der rückwärtigen östlichen Anlieferung und der Mitarbeiterstellplätze befindet sich ein benachbartes Wohngebäude. Auf Grund der geringen Frequenz dieser Fahrzeugbewegungen (Anlieferung nur ca. 1 x täglich) ist gegenüber der vorhandenen Lärmbelastung durch die KrPA 40 für dieses Wohngebäude keine wesentliche negative Auswirkung zu erwarten.

Während der Bauzeit ist jedoch von erhöhtem Verkehrsaufkommen und Baustellenlärm auszugehen.

#### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist baubedingt von einer mittleren, ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD



### *Beschreibung:*

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechseln und den teilweise kleinteiligen Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum.

Das betroffene Grundstück selbst liegt südlich anschließend am Ortskern von Germannsdorf und ist vor allem von den Kreisstraßen her kommend erlebbar. Landschaftsbildprägende Bereiche wie Kuppen, steilere Hänge oder bergige Silhouetten sind nicht betroffen.

### *Auswirkungen:*

Durch die Bebauung von bisherigen Freiflächen ist eine logische Störung des Landschaftsbildes gegeben. Dieser allgemeinen Störung des Landschaftsbildes wird entgegengetreten durch zwingende textliche und planerische Festlegungen zur Grünordnung und zur Lage und Höhe der Gebäude.

Diese sind:

- Schaffung eines intensiven Grünzuges an den freien Rändern
- Detailliert festgelegte Baumpflanzungen in den inneren Grundstücksbereichen
- Detaillierte Festlegung zu Lage und Höhe des Einkaufsmarktes

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

### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist bau- und anlagebedingt von einer hohen, ansonsten von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen sofern im Rahmen des Monitoring die wichtige Umgrünung des Baugebietes überprüft und ggf. nachgebessert wird.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

### *Beschreibung:*

Im Planungsbereich befinden sich weder Bodendenkmäler gem. DSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter.

Eine direkte Sichtbeziehung zu Denkmälern ist auf Grund der Ortsrandlage und der bestehenden intensiven Begrünung nicht gegeben.

### *Auswirkungen:*

Keine.

### *Ergebnis:*

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen. Um auch unvermutete Denkmäler zu schützen, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, zu melden sind.

## 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 Einkaufsmöglichkeiten in geringer Entfernung zum Ortskern in ländlicher Lage und in direktem Anschluss an Kreisstraßen wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch unnötigen Fahrverkehr zu weiter entfernten Einkaufsmöglichkeiten verringert.
- Ein Grünzug an den freien Rändern ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Durch die festgelegten neuen Pflanzungen entsteht eine CO<sub>2</sub>-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung sowie einer Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.
- Es wird textlich festgelegt, dass die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren ist. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

- Für das 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 des GEG sind in jedem Falle einzuhalten.

### **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 so wie in den vorgenannten Punkten zu den Schutzgütern aufgezeigt.

#### **b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die landwirtschaftliche Nutzung schränkt sonstige Nutzungsmöglichkeiten der beplanten Fläche entsprechend ein. Es ist davon auszugehen, dass sie bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt würde.

Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch die regelmäßige Düngung beibehalten.

Der dringend notwendige Einkaufsmarkt könnte nicht gebaut 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.

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.

##### **SCHUTZGUT WASSER**

##### *Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:*

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

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

#### *Vermeidung von Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:*

Um das Oberflächenwasser nicht konzentriert in die öffentliche Kanalisation zu leiten, muss ein Regenrückhaltebecken errichtet werden. Die notwendige Größe dieses Rückhaltebereiches ist durch das zuständige Ing.büro vor Beginn der ersten baulichen Maßnahmen zu errechnen und vor Aufnahme der Nutzung auf dem Grundstück zu erstellen.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung ist eine Ortsrandeingrünung an den freien Rändern zu erstellen. Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

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

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

#### SCHUTZGUT MENSCH

Die Hauptzufahrt zu den Kundenstellplätzen liegt am westlichen Ende des Geltungsbereiches. In nächster Nähe befinden sich Kirche mit Friedhof, Kindergarten und Schule mit Sporthalle. Somit sind Wohnbauten von der Hauptzufahrt nicht betroffen.

Die Anlieferungszufahrt liegt im Osten des Geltungsbereiches. Der Einkaufsmarkt wird täglich etwa nur einmal beliefert. Ansonsten sind hier nur Mitarbeiterstellplätze zulässig, so dass kein wesentlicher Nachteil für die nächste Wohnbebauung gegeben ist.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Durch die Schaffung eines intensiven Grünzuges an den freien Rändern und die detailliert festgelegten Bepflanzungen wird die anthropogene Beeinflussung deutlich abgemildert.

Die Bepflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung Fertigstellung zu erfolgen. In den textlichen Festsetzungen ist eine Pflanzliste der zulässigen Bäume und Sträucher sowie deren Qualität und Quantität festgelegt.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

## SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

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

### 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:

<b>Schutzgut</b>	<b>Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)</b>		<b>Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)</b>		<b>Bemerkung/ Bezeichnung</b>
	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	
Arten und Lebensräume		x			intensiv genutztes Grünland
Boden			x		anthropogen überprägter Boden als Grünland.
Wasser			x		Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima/ Lufthygiene		x			Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild				x	Ortsrand an der Einmündung zweier Kreisstraßen

Die derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist auf Grund der Untersuchung der Schutzgüter (siehe Punkt 2, Bestandsaufnahme) und der Tatsache, dass die Fläche regelmäßig gedüngt und gemäht wird, und somit die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser eine weitere Abwertung erfahren, zu bewerten in **Kategorie I**.

### **Schritt 2:**

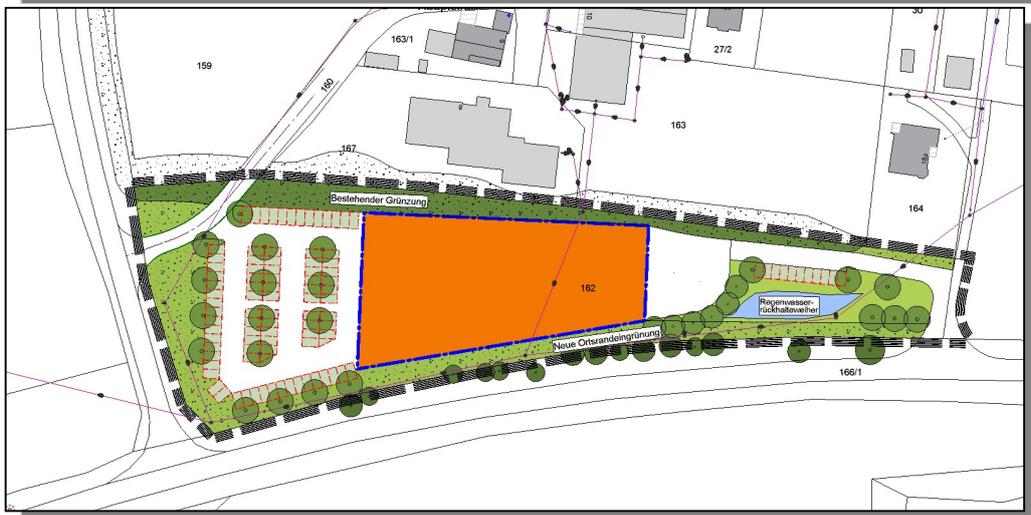
#### Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung

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

### **Schritt 3:**

#### Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

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



#### **Folgende Flächen sind auszugleichen:**

Fläche innerhalb der Baugrenze	3.287 m <sup>2</sup>
Fläche der Kundenstellplätze	2.569 m <sup>2</sup>
Anlieferung, Mitarbeiterstellplätze, RR-Becken	2.088 m <sup>2</sup>
Hauptzufahrt von der KrPA 49	235 m <sup>2</sup>
Hauptzufahrt von der KrPA 40	103 m <sup>2</sup>
Best. Zufahrt von der KrPA 40	61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte auszugleichende Fläche</b>	<b>8.343 m<sup>2</sup></b>

## Ausgleichsflächenbedarf

Die Baulandfläche liegt am südlichen Ortsrand von Germannsdorf am Kreuzungspunkt der beiden Kreisstraßen PA 40 und PA 49 und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht.

Bestehende Bepflanzungen werden zwingend geschützt und erhalten.

Die neue großflächige Ortsrandeingrünung und die neuen Bepflanzungen wirken sich gegenüber der derzeitigen Situation insbesondere für Flora und Fauna, Boden und Wasser positiv aus.

Durch die umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen welche in Punkt 4. (= Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) festgesetzt sind und der qualitativ hochwertigen Ein- und Umgrünung des gesamten Areals welche sich gegenüber der derzeitigen Situation sogar als positiv auswirken können, kann der Eingriff mit einem Kompensationsfaktor von 0,4 ausgeglichen werden.

### **Berechnung der naturschutzrechtlichen notwendigen Ausgleichsfläche:**

$$8.343 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.337 \text{ m}^2$$

#### Schritt 4:

#### Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grund der notwendigen Größe werden mehrere Grundstücke als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche herangezogen.

### **1. WALDFLÄCHEN IN DER NÄHE DES NEUEN SO-GRUNDSTÜCKS**

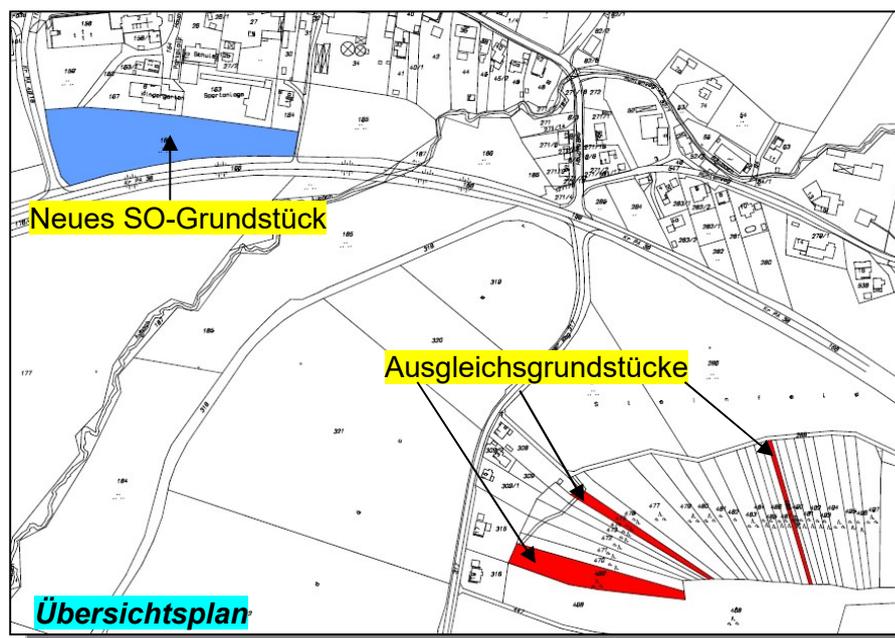
a) Flur-Nr. 469, Gemarkung Germannsdorf	3.296 m <sup>2</sup>
b) Flur-Nr. 475, Gemarkung Germannsdorf	1.066 m <sup>2</sup>
c) Flur-Nr. 488, Gemarkung Germannsdorf	539 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche	4.901 m <sup>2</sup>
--------------	----------------------

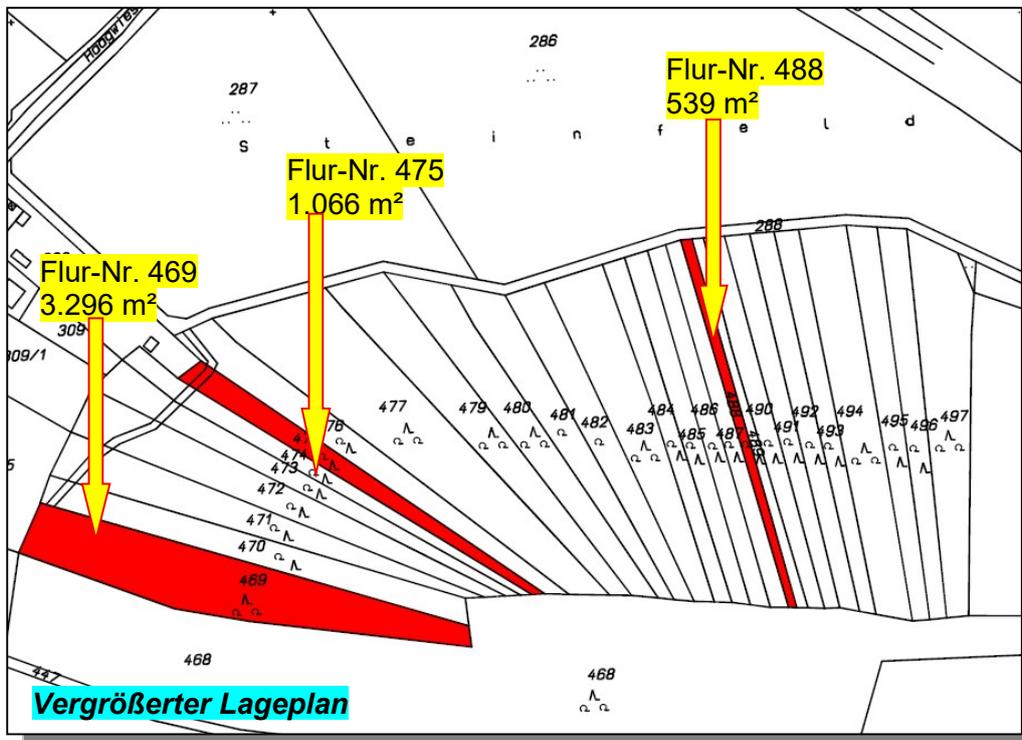
---

#### **1.a) Darstellung der Ausgleichsflächen**





**Luftbild**

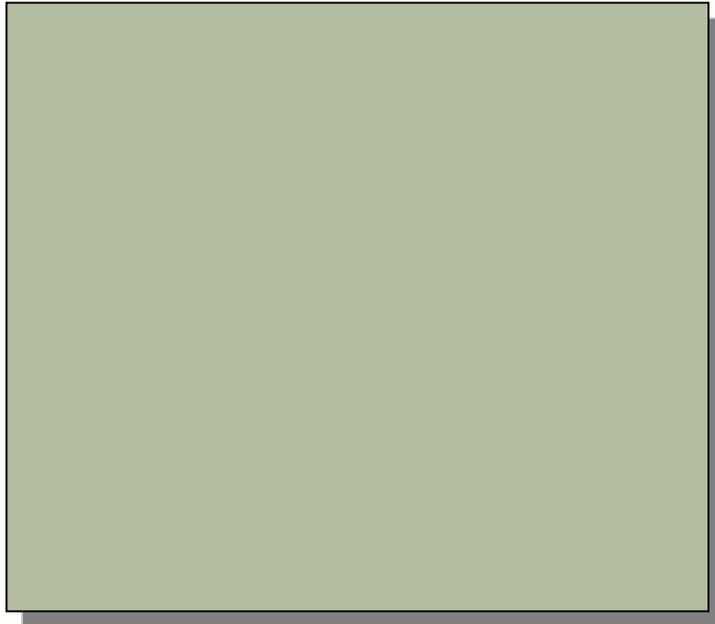


**Vergrößerter Lageplan**

Die Grundstücke liegen in der Gemarkung Germannsdorf in unmittelbarer Nähe zum neuen SO-Grundstück.

Die Flächen befinden sich im Privateigentum des Betreibers des Lebensmittelmarktes, Herrn Gerhard Anetzeder, und wird als externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „SO EDEKA Germannsdorf“ bereitgestellt. Sie liegt an einem nordwestlich geneigten Hang und geht im Westen in den Talraum des Aubaches über.

Die Fläche ist gemäß Waldgesetz als Waldfläche ausgewiesen und wurde bislang als Fichtenforst für Holzproduktion privat genutzt. Aufgrund von Sturmschäden und Befall durch den Borkenkäfer wurden mehrere Bäume entfernt.



Die Waldfläche ist als strukturarmer Nadelforst mittlerer Ausprägung anzusprechen und soll durch Aufforstung von Laubgehölzen zu einem standortgerechten, naturnahen Laubwald entwickelt werden.

Die Waldfläche wird in Kategorie II eingeordnet und als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft:

- nicht standortgemäße Aufforstungen und Wälder (untere Wertigkeit)

### **1.b) Entwicklungsziele und Massnahmen auf den o.g. Flurnummern:**

- Die betroffenen Waldflächen sind als Mischwald umzuforsten.
- Sichtbar kranke bzw. unterentwickelte Nadelbäume sind zu entfernen und durch Laubbäume zu ersetzen.
- Dabei muss der wertvolle Laubholzanteil mindestens 50 % betragen.
- Die neu angelegten Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen.
- Vor der Aufforstung ist die genaue Pflanzliste mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten und der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau, festzulegen.
- Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die Umsetzung und die Maßnahme dokumentiert wird.
- Auf den Grundstücken ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern eintragen zu lassen.

### **1.c) Flächenanerkennung**

Die Gesamtfläche der Waldgrundstücke beträgt 4.901 m<sup>2</sup>.

Anerkennungsfaktor 0,7.

Somit werden  $4.901 \times 0,7 = 3.430 \text{ m}^2$  als naturschutzrechtlicher Ausgleich anerkannt.

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

Notwendige Ausgleichsfläche = 3.337 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche auf den v.g. Ausgleichsgrundstücken = 3.430 m<sup>2</sup>

Somit ist nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf den Ausgleichsgrundstücken Flur-Nrn. 469, 475 und 488, Gemarkung Germannsdorf, der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf Grund der Größe und der infrastrukturellen Gegebenheiten des bestehenden Einkaufsmarktes im Ortskern von Germannsdorf ist es nicht möglich, diesen zu erweitern und somit wirtschaftlich weiterzuführen.

Bei der Betreiberfamilie steht die Übergabe des Marktes an die nächste Generation an. Für diesen Schritt planen die Kaufleute, den kleinen Einkaufsmarkt zu verlagern, zeitgemäß zu vergrößern und zu modernisieren. Es soll ein innovativer und zukunftsorientierter Kleinverbrauchermarkt entstehen welcher sowohl die Ortschaft Germannsdorf als auch die umliegenden Dörfer und Weiler versorgen kann.

Das vorliegende Grundstück ist bereits im Besitz der Bauwerber.

Eine Standortanalyse des EDEKA-Konzerns hat ergeben, dass der vorliegende Standort auf Grund der Lage an den Kreisstraßen und der Lage zum Ort die bestmögliche Variante für die Errichtung eines zukünftig wirtschaftlich zu betreibenden Einkaufsmarktes ist.

Nach Abwägung aller Fakten sind alternative Planungsmöglichkeiten nicht gegeben.

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

#### **Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

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

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

### Angewandte Untersuchungsmethoden

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

Zur Beurteilung wurden die einschlägigen Regelwerke und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von 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)**

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

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Pflanzungen entsprechend den Festsetzungen und Planungen ordentlich erstellt und gepflegt wurden.

Bei nichtplanmäßiger Umsetzung sind die Eigentümer von der Stadt Hauzenberg zur Nachbesserung innerhalb angemessener Frist anzuhalten, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BayBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. (gem. §178 BauGB).

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Ortsteil Germannsdorf befindet sich seit 1960 ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 180 m<sup>2</sup>.

Bei der Betreiberfamilie steht die Übergabe des Lebensmittelmarktes an die nächste Generation an. Für diesen Schritt planen die Kaufleute, den kleinen Bestandsmarkt zu verlagern. Es soll ein zukunftsorientierter und innovativer Kleinverbrauchermarkt entstehen.

Die Stadt Hauzenberg verspricht sich durch die Errichtung des neuen bedarfsorientierten Verbrauchermarktes die Versorgung des gesamten Gebietes und der umliegenden Dörfer. Dies entspricht auch dem Gedanken des Umweltschutzes, da weite Einkaufsfahrten zu benachbarten Orten zum großen Teil entfallen können.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat von Hauzenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Edeka Germannsdorf“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 125 beschlossen.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern heißt es unter Pkt. 1.2.1. um der Abwanderung der Bevölkerung aus dem ländlichen Raum entgegenzuwirken: „Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.“

Unter Pkt. 1.2.6 des LEP Bayern heißt es weiterhin: „Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.“

Mit der Schaffung des Sonstigen Sondergebietes „SO Edeka Germannsdorf“ wird die Möglichkeit der dauerhaften Grundversorgung der Ortschaft Germannsdorf und der umliegenden Weiler und Dörfer geschaffen.

Am nördlichen Rand des betroffenen Grundstückes befindet sich ein Grünzug welcher sich teilweise auf dem Grundstück und teilweise auf den nördlich benachbarten Grundstücken befindet. Im südlichen Bereich befinden sich Einzelbäume welche jedoch auf öffentlichen Straßenverkehrsgrund stehen. Die bestehenden Bepflanzungen sind in jedem Falle zu erhalten.

Ansonsten befinden sich im beplanten Bereich keine Bäume oder Sträucher. Es sind keine Schutzgebiete gemäß den Naturschutzgesetzen ausgewiesen und befinden sich auch keine besonders geschützten Biotope.

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren sind entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

Durch die geplante intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern und dem gleichzeitigen Entfall der landwirtschaftlichen Düngung wird das Schutzgut Flora und Fauna im Vergleich zum Bestand nicht negativ verändert. Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch die neue intensive Ortsrandeingrünung und die allgemein festgesetzten Bepflanzungen für diesen Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

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

Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Sondergebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Erstellung, Pflege und Funktionsfähigkeit der wichtigen Eingrünung des Baubereiches vor.

Der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich von 3.337 m<sup>2</sup> erfolgt auf den Ausgleichsgrundstücken mit den Flur-Nrn. 469, 475 und 488, Gemarkung Germannsdorf, Diese betroffene Waldfläche ist als strukturarmer Nadelforst mittlerer Ausprägung anzusprechen und soll durch Aufforstung von Laubgehölzen zu einem standortgerechten, naturnahen Laubwald entwickelt werden. Somit ist nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf den Ausgleichsgrundstücken 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. Für seine Entwicklung sind wichtige Neuordnungen und Festsetzungen im Bereich der Landschafts- und Städteplanung erforderlich.

#### ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

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

-----