



Änderung des
Flächennutzungsplanes
mittels
Deckblatt Nr. 125

Stadt: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung
mit
Umweltbericht

Entwurf: 11.07.2025

Hauzenberg, den _____



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

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Lage und Anbindung des Planungsgebietes
- C. Planungsrechtliche Situation
- D. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- E. Städtebauliche Konzeption
- F. Erschließung/Wasserwirtschaft
- G. Umweltbericht**
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
 - 1.3 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1 (5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
 - 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich
 - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
 - 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 m² 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 im Ortskern.

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 auf Grund der derzeit äußerst beengten Grundstückssituation zu verlagern. Es soll ein zukunftsorientierter und innovativer Kleinverbrauchermarkt entstehen.

Die Stadt Hauzenberg verspricht sich durch die Errichtung des neuen bedarfsgerechten Verbrauchermarktes die Versorgung des gesamten Gebietes und der umliegenden Dörfer und Weiler. Dies entspricht auch dem Gedanken des Umweltschutzes, da weite Einkaufsfahrten zu benachbarten Orten dann 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. LAGE UND ANBINDUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Lage 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 neuen SO-Gebietes 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

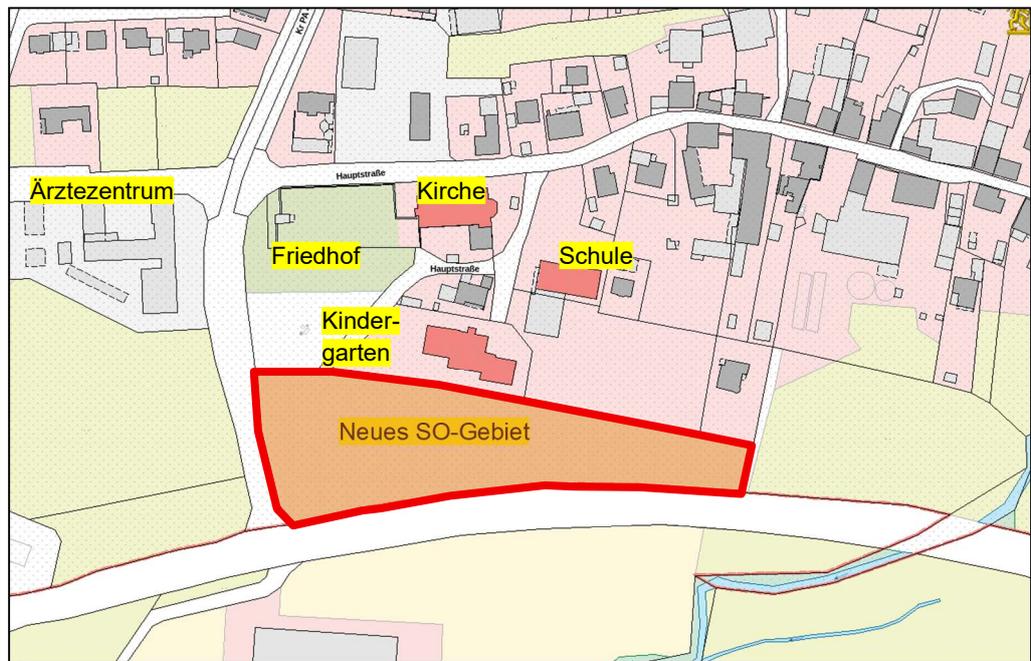


Luftaufnahme des Baugebietes

Anbindung des Planungsgebietes:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

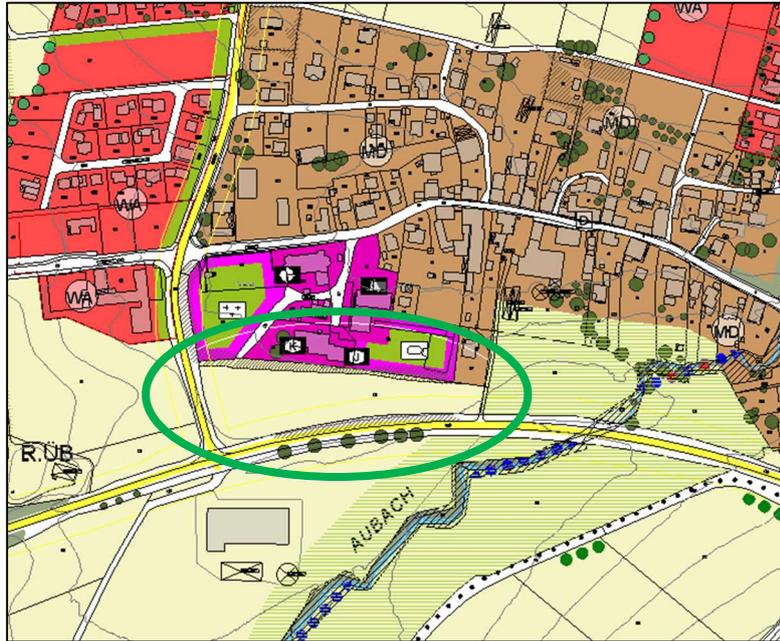
Wie aus dem v.s. Luftbild und in der nachfolgenden topographischen Karte zu sehen ist, schließt das neue SO Gebiet direkt südlich an den Ortskern von Germansdorf an.



Topographische Karte

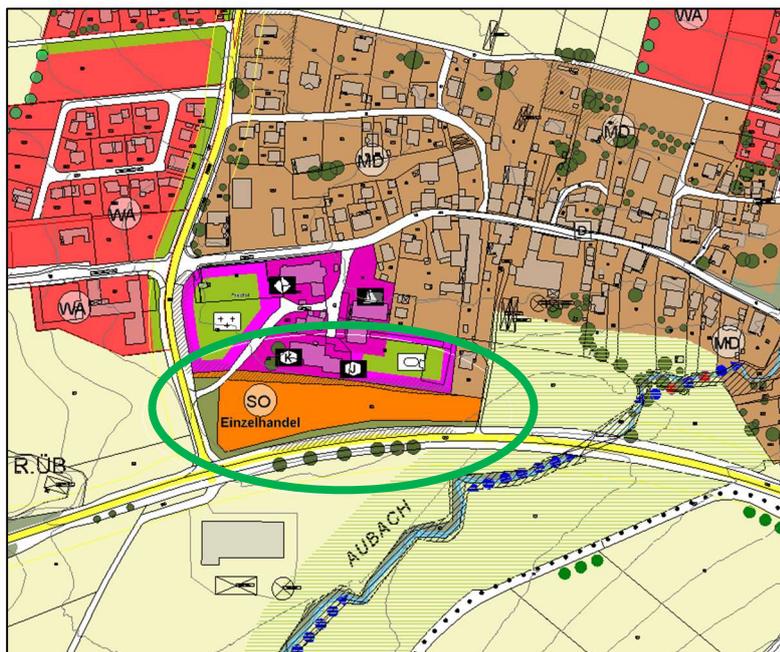
C. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Gegenüberstellung Flächennutzungsplan Bestand und Fortschreibung:



Bisherige Nutzung:
Landwirtschaftliche
Nutzfläche

Flächennutzungsplan Bestand



Geplante Nutzung:
Sondergebiet
für
Einzelhandel

Flächennutzungsplan Fortschreibung

D. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUM- ORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind in Regionalplänen und/oder 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.

E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION



Die beplante Fläche liegt südlich angrenzend an den Ortskern von Germannsdorf. Hier befindet sich der Kindergarten, die Grundschule und die Kirche mit dem Friedhof von Germannsdorf.

Westlich gegenüber der Kreisstraße PA 49 befindet sich der „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 / WASSERWIRTSCHAFT

a) Verkehr

Das Grundstück ist erschlossen über die westlich angrenzende Kreisstraße KrPA 49. Hier erfolgt auch die, im Rahmen der Dorferneuerung geplante, rückwärtige Zufahrt zu den Parkplätzen für Kindergarten, Schule, Friedhof und Kirche.

Eine gebäuderückwärtige Erschließung für Anlieferung und Mitarbeiterstellplätzen ist über die Kreisstraße PA 40 am östlichen Grundstücksende möglich.

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 Bauleitplanungen, 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 müssen bei der Planung berücksichtigt werden.

G. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 *Kurzdarstellung der wichtigsten 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 m² 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 Bestandsmarkt 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.

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 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 Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist mit dem Schutzgut Boden (BodSchG) § 1a (2) BauGB sparsam und schonend umzugehen. Die Reduzierung der Versiegelung von Boden und das „Flächensparen“ ist ausgesprochenes Ziel der bayerischen Staatsregierung. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden müssen auf der Ebene des Bebauungsplans Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung, wasserdurchlässige Ausbildung von Parkplatzflächen, intensive Eingrünungen, bepflanzte Bebauungsränder und Maßnahmen zum schonenden und sachgerechten Umgang mit dem Oberboden getroffen werden.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

1.3 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1 (5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB

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 Ebene der Flächennutzungsplanung wird dies insbesondere gesteuert durch die Anbindungen an vorhandene Infrastrukturen, Nutzungsverteilung, Flächenverbrauch, Frischluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete, Biotopverbünde, etc. Bei der vorliegenden Flächennutzungsplan-Fortschreibung stellt sich vor allem positiv dar, dass das Grundstück angebunden ist an bestehende Kreisstraßen. Eigene örtliche und/überörtliche Straßenneubauten sind nicht notwendig. Die sonstigen technischen Erschließungsmaßnahmen können durch Erweiterungen der vorhandenen Infrastrukturen in einfacher Weise geschaffen werden.

Durch die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten in geringer Entfernung zum Ortskern in ländlicher Lage und in direktem Anschluss an eine Kreisstraße wird der CO₂-Ausstoss durch unnötigen Fahrverkehr zu weiter entfernten Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls verringert.

Ein, auch im Flächennutzungsplan-Deckblatt dargestellter, Grünzug an den freien Rändern ist festgesetzt. Durch die festgelegten neuen Pflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung sowie einer Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Für das neue SO-Gebiet gilt, dass die Planungsebene des Flächennutzungsplanes eine geringere Detailschärfe bei der Umweltprüfung als der nachfolgende Bebauungsplan ermöglicht. Deshalb sind weitergehende detaillierte Informationen zu den einzelnen Schutzgütern im Bebauungsplan zu eruieren und festzulegen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

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

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. 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.

Die landwirtschaftliche Nutzung mit regelmäßiger Düngung entfällt.

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

SCHUTZGUT WASSER

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 ist bei Verwendung von organischer Düngung der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser möglich.

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 Regenrückhaltebecken eingeplant werden.

Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser, entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz, soll auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind geringe bis mittlere Umweltauswirkungen möglich.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist bei einer organischen Düngung eine temporäre Geruchsmission für die Nachbarbebauungen und die betreffenden Grundstücke selbst möglich.

Zusätzlich ist das Klima bzw. die Lufthygiene beeinflusst durch die Immissionen/Emissionen der direkt vorbeiführenden Kreisstraßen KrPA 40 + KrPA 49.

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

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Dabei sind 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 SO-Gebiet jedoch nur als untergeordnet zu bewerten

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

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Am nördlichen Rand des betroffenen Grundstückes befindet sich ein Grünzug, welcher sich teilweise auf dem Grundstück selbst und teilweise auf den nördlich benachbarten Grundstücken befindet. Im südlichen Bereich befinden sich Einzelbäume welche jedoch auf dem öffentlichen Straßenverkehrsgrund stehen.

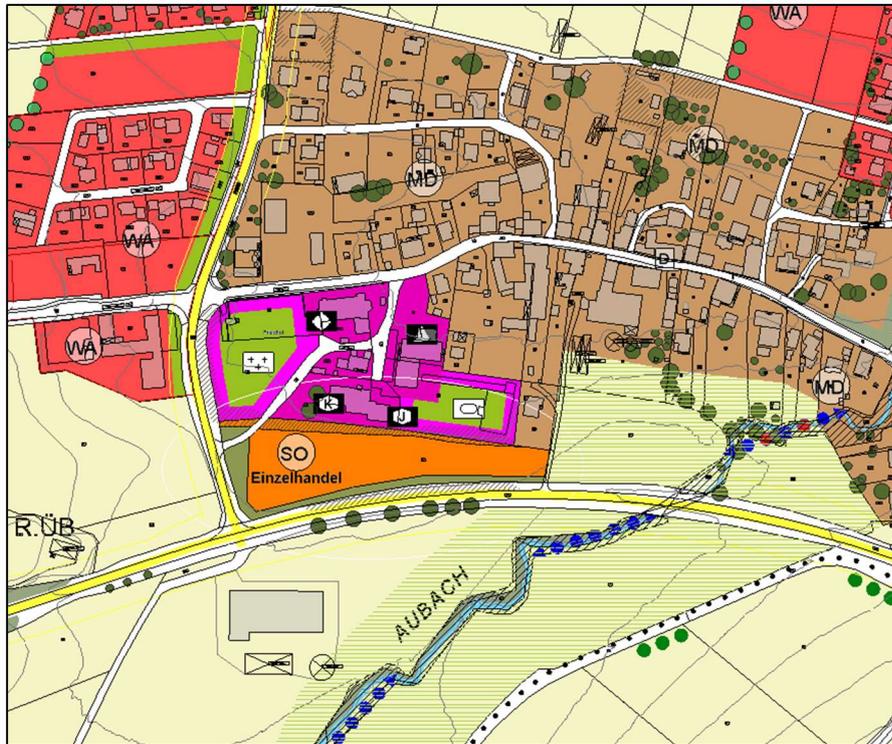
Ansonsten befinden sich im beplanten Bereich keine Bäume oder Sträucher. Es sind keine Schutzgebiete gemäß den Naturschutzgesetzen ausgewiesen und befinden sich auch keine besonders geschützten Biotope. Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren sind entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

Der bestehende Grünzug im nördlichen Änderungsbereich ist als solcher im Flächennutzungsplan-Deckblatt dargestellt.

Die im südlichen öffentlichen Nachbargrundstück gelegenen Einzelbäume sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.



Entlang der West- und Südgrenze des Änderungsbereiches ist ein neuer Grünzug als Ortsrandeingrünungsfläche dargestellt.

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 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.

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

SCHUTZGUT MENSCH

Das geplante 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.

Das Grundstück liegt am südwestlichen Ende der Ortschaft Germannsdorf und wird eingegrenzt durch die beiden Kreisstraßen KrPA 40 und KrPA 49.

Die Sondergebietsflächen der Kirche mit Friedhof, Kindergarten und Schule mit den Freisportanlagen liegen zwischen dem neuen SO-Gebiet und dem Ortskern.

Im Bereich der östlichen Zufahrt zum Grundstück für Anlieferung und Mitarbeiterstellplätze befindet sich ein 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.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD



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.

Durch die Bebauung von bisherigen Freiflächen ist eine logische Störung des Landschaftsbildes gegeben. Dieser allgemeinen Störung des Landschaftsbildes wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung entgegengetreten durch die Schaffung eines stadtraumschließenden Grünzuges an den freien Rändern.

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

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. DSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN D. VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Bei Durchführung der Planung entwickelt sich der Umweltzustand so wie in den vorgenannten Punkten zu den einzelnen Schutzgütern aufgezeigt.

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

3. Prognose 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 der ungünstige Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch die regelmäßige Düngung beibehalten, wenn zur Düngung organisches Material verwendet wird.

Eine andere Nutzung auf diesem Grundstück wäre nur unter sehr erschwerten Bedingungen theoretisch möglich.

Der dringend benötigte Einkaufsmarkt könnte nicht gebaut werden.

4. Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGÜTER TIERE UND PFLANZEN, KLIMA, LUFT, LANDSCHAFT, MENSCH:
Hier werden nur Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgezeigt, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden können.

Zur freien Landschaft nach Westen und nach Süden ist eine durchgängige öffentliche Grünfläche eingeplant. Durch diese intensive Ortsrandeingrünung wird die anthropogenen Auswirkung der Baugebietsausweisung abgemildert.

Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan entsprechend der Eingriffsschwere festzusetzen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplans herangezogen.

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Daher ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB anzuwenden. Es wird eine Ausgleichsfläche mit einem Umfang von voraussichtlich ca. 0,8 ha erforderlich.

Detaillierte Ausgleichsmaßnahmen sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan, entsprechend der Eingriffsschwere, festzusetzen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der Größe und der infrastrukturellen Gegebenheiten des bestehenden Einkaufsmarktes im Ortskern von Germansdorf 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 im Ortskern zu verlagern, zeitgemäß zu vergrößern und zu modernisieren. Es soll ein innovativer und zukunftsorientierter Kleinverbrauchermarkt entstehen. 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 und der umliegenden Wohnbebauungen die bestmögliche Variante für die Errichtung eines zukünftig wirtschaftlich zu betreibenden Einkaufsmarktes ist.

Nach Abwägung aller Fakten sind alternative Planungsmöglichkeiten nicht gegeben.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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. 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. 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.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In der Regel ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans nicht möglich, da er als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist.

Da die geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans kann jedoch ein Monitoring für den Bereich der Ortsrandeingrünung sinnvoll sein. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bauausführung vorzusehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Ortsteil Germannsdorf befindet sich seit dem Jahre 1960 ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 180 m².

Bei der Betreiberfamilie steht die Übergabe des Lebensmittelmarktes an die nächste Generation an. Für diesen Schritt planen die Kaufleute, den kleinen Bestandmarkt im Ortskern zu vergrößern und zu verlagern. Es soll ein zukunftsorientierter, größerer 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 im Parallelverfahren 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 Bevölkerungs-entwicklung 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. Diese bestehenden Bepflanzungen sind in jedem Falle während der Bauzeit zu schützen und dauerhaft 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.

Es ist wahrscheinlich, dass sich die biologische Vielfalt im Planungsbereich, insb. nach Umsetzung der intensiven Ortsrandeingrünung, erhöhen wird.

Die vorgesehenen Pflanzungen mit einheimischen Laubbäumen und -sträuchern können von der heimischen Vogelwelt genutzt werden. Insekten des mageren Offenlandes werden von der Ansaat artenreicher Säume im geplanten Grünzügen profitieren.

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

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt i. d. Regel von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe - mittlere Erheblichkeit
Oberflächenwasser	geringe - mittlere Erheblichkeit
Grundwasser	geringe - mittlere Erheblichkeit
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe - mittlere Erheblichkeit
Mensch	geringe - mittlere Erheblichkeit
Landschaft	mittlere - hohe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Für das neue Sondergebiet ist im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (= Bebauungsplan) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, entsprechend der Eingriffsschwere welche sich durch den Bebauungsplan ergibt, zu bestimmen und Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen bzw. durchzuführen.

Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.): Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Donau-Wald (12), (Stand: 2011; korrigierte Fassung 2014)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal <http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer> (Stand: Stand Januar 2025)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 1999, Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Freyung-Grafenau.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BRÖGER, S. (2017): Mehr Hitze, mehr Starkregen, aber auch längere Trockenperioden. Monitoring bestätigt Klimawandel in Süddeutschland. In: Korrespondenz der Wasserwirtschaft, 2017 (10) Nr. 1.

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München.

HALBIG; G (2016): Aktueller Stand der Klimawandel-Situation- Schwerpunkt Starkregen. In: Korrespondenz der Wasserwirtschaft, 2017 (9) Nr. 7.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 12 Donau-Wald, Regionalplan Donau-Wald, (Stand: 2019)