

Begründung und Erläuterung

**zur Erweiterung
Bebauungsplan
„SO Baumarkt Hauzenberg-West“
DECKBLATT NR. 1**

§3 Abs. 2 BauGB

§4 Abs. 2 BauGB

BEBPLAN_30.06.2026
106/22B

der Stadt

HAUZENBERG

Lkrs. Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Bearbeitung Grünordnung/
Eingriffsregelung/Umweltbericht

Aufgestellt:
Vilshofen, den 30.06.2026

Landschaftsarchitektin
Inge Haberl
Dipl. Ing
Deggendorfer Str. 32
94522 Wallersdorf
Tel: 09933 / 902013
Fax: 09933 / 902014
Inge.Haberl@t-online.de

Architekturbüro Ott GmbH
vertr. d. die Geschäftsführer
Tilman Johs. Ott Architekt BDA
Christine Ott Architektin
Bürg 1 
94474 Vilshofen
Tel: 08541 / 96111
Fax: 08541 / 961122

INHALTSVERZEICHNIS

0. Verfahrensvermerke
1. Begründung und Erläuterung
2. Ausschnitt aus der Topographischen Karte
3. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Deckblatt M*1:2500
4. Bestandsaufnahme und Bewertung
5. Entwässerung
6. Schallschutz
7. Kosten und Finanzierung
8. Bebauungsplan „SO Baumarkt Hauzenberg – West“
Deckblatt Nr. 1
hier zur Info – ohne Maßstab
Originalausdruck in separater Anlage
9. Textliche Festsetzungen – Bestand
[Textliche Festsetzung ergänzend zum Bestand für Deckblatt Nr. 1](#)
10. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen – Bestand
[Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen ergänzend zum Bestand für Deckblatt Nr. 1](#)
11. [Anlage 1 – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
und Erläuterungen zur Grünordnung](#)
12. [Anlage 2 – Umweltbericht](#)
13. [Anlage 3 – Schreiben vom 30.08.2023 C.Hentschel Consult](#)
14. [Anlage 4 – Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Auszugs aus dem Liegenschaftskataster v. 30.06.2026
Lageplan M*2000](#)

0. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom..... bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Hauzenberg, den _____

Rudolf Hirz, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Stadt Hauzenberg, den _____

Rudolf Hirz, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Hauzenberg, den _____

Rudolf Hirz, 1. Bürgermeister

1. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

Die Firma Segl GmbH & Co.KG, Waldstr. 10, 94535 Eging am See beabsichtigt Ihr Baumarkt-/Baustoffhandel-gelände nach Norden zu erweitern

Dies ist notwendig durch die sehr positive Geschäftsentwicklung, insbesondere im Bereich des Baustoffhandels in der Stadt Hauzenberg.

Der Bebauungsplan „SO Baumarkt Hauzenberg West“ ist seit 03.12.2010 in Kraft. Dieser soll nun mit Deckblatt Nr. 1 analog dem Bestand erweitert werden. Die Erweiterungsfläche wird gegen Norden und Westen stark eingegrünt, die östliche Bestandseingrünung bleibt im Wesentlichen erhalten.

Der notwendige ökologische Ausgleich erfolgt durch Abbuchung auf einer separaten zu schaffenden privaten Ökokontofläche auf Flur-Nr. 534, Gemarkung: Albersdorf, Vilshofen an der Donau, LKRS Passau.

Die Zufahrt auch für die Flächenerweiterung erfolgt durch die bestehende Zufahrt zum Baumarkt von der Josef-Greschniok-Straße aus. Das Erweiterungsgrundstück Flur-Nr: 590/3 wird mit dem Hauptgrundstück Baumarkt Flur-Nr.: 590/2 verschmolzen.

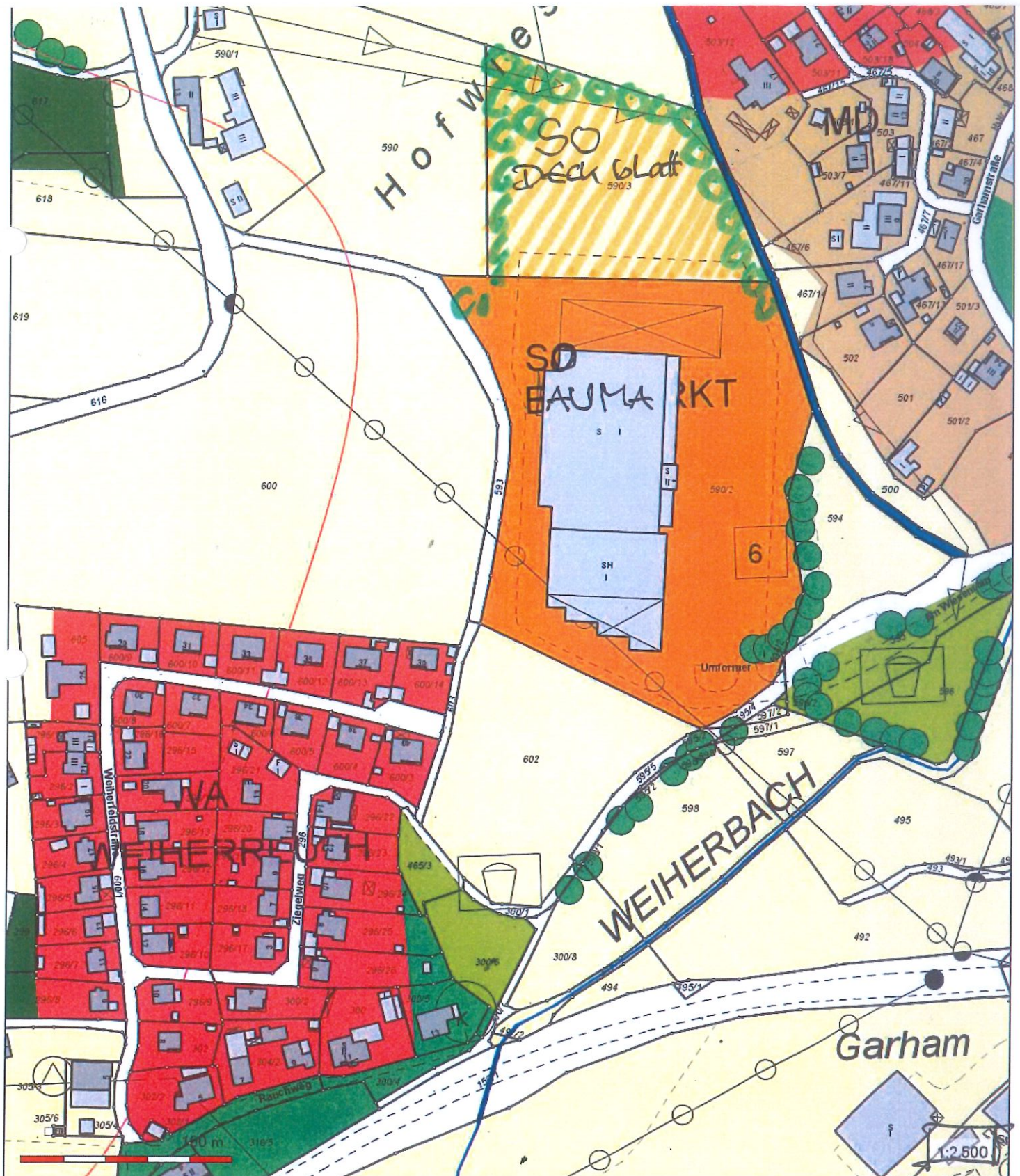
Auf der Erweiterungsfläche soll eine zweite Lagerhalle entstehen in Nutzung und Bauart wie die bestehende Lagerhalle.
Die Andienung erfolgt über die bestehende Umfahrt und die bestehenden Beladungsflächen im Norden der bestehenden Lagerhalle.
Die Erweiterung ist zu dieser Fahrt offen.

2. Ausschnitt aus der Topographischen Karte M*1:50000



3. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Deckblatt M*1:2500 mit Eintrag der Erweiterungsfläche

Diese Fläche wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hauzenberg eingearbeitet!



DECKBLATT

FN PLAN STADT HAUZENBERG

16.5.22

4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

4.1 Lage und Größe

Das bestehende Sondergebiet Baumarkt, mit einer Grundstückfläche von ca. 27.409 m², wird um ca. 10.782 m² erweitert.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist:

Bestand	ca. 34.765 m ²
DB Nr. 1	ca. 11.600 m ²
In Summe	ca. 46.365 m ²

Zufahrt und Erschließung erfolgt über das bestehende Betriebsgelände.

4.2 Topographische Verhältnisse

Das Gelände steigt von Ost nach West an. Es liegt im Mittel auf 488 m über NN.

4.3 Angrenzende Flächen

An das Sondergebiet grenzen im Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten liegt ein ausgewiesenes Dorfgebiet (MD) an.

4.4 Grundstückseigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flur-Nr.: 590/2 wie 590/3 sind im Eigentum der Firma Segl GmbH & Co.KG, Eging am See.

5. ENTWÄSSERUNG

5.1 Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende System zum öffentlichen Kanal.

5.2 Das Oberflächenwasser wird ebenfalls gemäß bestehendem System mit Erweiterung vorgenommen. Hierzu wird eine ergänzende Wasserrechtsgenehmigung notwendig sein.

6. SCHALLSCHUTZ

Die Bewertung der Auswirkungen des Betriebs bezüglich des Schallschutzes wurden vom Fachbüro C.Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, vorgenommen.

Die geplante Erweiterung des Bebauungsplans ist aus schalltechnischer Sicht mit keinen schädlichen bzw. nachteiligen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung verbunden.

Anlage 3 - Schreiben vom 30.08.2023 C.Hentschel Consult

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Ausweisung der Erweiterungsfläche entstehen der Öffentlichkeit ursächlich keine Kosten.



9. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ergänzend zum Bestand für Deckblatt Nr. 1

0.1 GRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKS

0.1.1 Die Grundstücksgröße SO beträgt ca. 4,7 ha.

0.2 BAUWEISE

0.2.1 Abweichende Bauweise (BauNVO § 22 Abs. 4).
Da die Möglichkeit gegeben sein soll, Gebäude länger als 50 m auszuführen und trotzdem der Grenzabstand durch Abstandsflächen eingehalten werden soll.

0.3 ABSTANDSFLÄCHEN

0.3.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.

0.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN – BETRIEBSFLÄCHEN

0.4.1 Bauwerklängsachsen bzw. Firstlinien sind entsprechend der Darstellung anzuordnen.

0.4.2 Die Dächer sind in der Hauptsache geneigt auszuführen. Der Anteil der Flachdachbereiche darf 2/3 der gesamten Dachflächen nicht übersteigen.
Die Dachflächen sind funktionsbezogen zu gliedern.
Dachgauben bzw. Dachaufsätze als gliedernde Elemente sind möglich.
Die Farbe der Dachdeckung ist hell und natürlich zu wählen bzw. wird eine Dachbegrünung nicht ausgeschlossen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind zu vermeiden.

0.4.3 Traufseitige Wandhöhen max. 10,0 m.

Ab Bauniveau 10,0 m. Das Bauniveau ist im Bebauungsplan dargestellt und liegt bei ca. 490 m NN.

Ausnahmen für funktionsbedingte Bauwerksteile sind nach Abstimmung mit Stadt und Bauaufsichtsbehörde möglich.

0.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1 Sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich, sie sind nach den Gestaltungsprinzipien der Hauptgebäude zu konzipieren.

0.6 EINFRIEDUNGEN

- 0.6.1 Einfriedungen max. 2 m hoch und entweder als Maschendrahtzaun oder als Holzzaun (Koppel- oder Lattenzaun) ausgeführt und nach Möglichkeit beidseitig abgepflanzt werden.
- 0.6.2 Wenn es mit den betrieblichen Gegebenheiten vereinbart ist, kann auf Einzäunung verzichtet werden oder nur eine Pflanzung entlang der Grundstücksgrenzen ausgeführt werden.
- 0.6.3 Die Tore sind soweit von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen, dass ausreichend Stauraum auf eigenem Grund verbleibt.

0.7 AUSSENWERBUNG

- 0.7.1 Werbeanlagen sind am Baumarktgebäude und auf den Freiflächen innerhalb der Baugrenzen sowie auf dem dafür festgesetzten Standort an der Zufahrt zulässig.
- 0.7.2 Für die Werbeanlagen ist eine Genehmigung einzuholen.

0.8 GRÜNORDNUNG

0.8.1 Private Grünflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil der Nadelgehölze an der Bepflanzung soll höchstens 20 % betragen. Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle entweder ein Laubbaum 1. bis 2. Ordnung gemäß Pflanzlisten 3.6.1 u. 3.6.2 oder ein Obstbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste 3.6.4 als Hausbaum zu pflanzen.

0.8.2 Begrünung Baumarkt

Entsprechend der Planzeichnung ist das Randgrün der Sondergebietsfläche Baumarkt gemäß Pflanzlisten 3.4.1-3.4.3 zu bepflanzen. Im Auenbereich sind Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*, nur phytophthora-freies Pflanzmaterial) zu verwenden. Die Parkplätze sind entsprechend der Systematik der Planzeichnung mit Laubbäumen 1. Ordnung gemäß Pflanzliste 3.6.1 zu bepflanzen: Pro 10 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

0.8.3 Pflanzlisten

- 1 Laubbäume 1. Ordnung
Hochstämme (2xv, o.B.), Stammumfang > 10-12 cm

Winterlinde *Tilia cordata*
Winterlinde "Greenspire" *Tilia cordata* "Greenspire"
Spitzahorn *Acer platanoides*
Spitzahorn "Eurostar" *Acer platanoides* "Eurostar"
Bergahorn *Acer pseudo-platanus*

- 2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)
Hochstämme (2xv, o.B.), Stammumfang >10-12 cm
- | | |
|--------------|------------------|
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Holzbirne | Pyrus communis |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
- Diverse Acer- Prunus, -Crataegus-, Sorbus- Sorten (nur Mischgebiet)
- 3 Laubsträucher
2xv, oB, 60-100
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Blut-Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera caerulea | Blaue Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix caprea | Salweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- 4 Obstbäume
Hochstämme (2xv o.B.), Stammumfang 10-12 cm
- Geeignete Apfelsorten: Geflammter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.
Geeignete Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.
Geeignete Birnensorten: Gute Luise, Alexander u.a.
Walnuss

0.8.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Schutz der angrenzenden Vegetation

Das Feldgehölz auf der Böschung östlich des Baumarktes und die Feuchtbrache auf Flur Nr. 594 im Bereich des Baches sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor abrutschendem Material zu schützen. Ebenso sind die Bäume entlang des bestehenden Fußweges vor Anfahren zu schützen. Die Eingriffe in Gehölzbestände für die Zufahrtsstraße sind auf das Notwendigste zu beschränken.

2. Artenschutzrecht

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Eine Rodung zwischen den 1.3. und 30.9. ist nicht zulässig.

3. Schutz der Gewässer

Baumaßnahmen im Bereich der Bäche sind schonend durchzuführen, so dass ein Eintrag von Material in die Gewässer soweit als möglich vermieden wird. Verrohrungen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Der am Böschungsfuß auf Flur Nr. 594 verlaufende Graben darf nicht in das Regenrückhaltebecken abgeleitet werden.

4. Gestaltung Regenrückhaltebecken

Das geplante Regenrückhaltebecken ist mit unterschiedlichen Böschungsneigungen auszubilden, ein Mindestwasserstand von 30 cm ist sicherzustellen. Die Böschungen sind gruppenweise mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 3.6.3 zu bepflanzen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB

Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Ausgleich mit einem Umfang von 0,8900 ha festgesetzt. Der Ausgleich wird durch eine städtische Ökokontofläche geleistet. Die Fläche sowie durchzuführende Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgesetzt.

6. Ausgleich zur Änderung/Erweiterung durch Deckblatt Nr. 1

Die erforderliche Maßnahme zum Ausgleich im Zuge der geplanten Änderung/Erweiterung durch Deckblatt Nr. 1 ist auf einer Fläche des Vorhabenträgers geplant auf Flur-Nr.: 534, Gemarkung: Albersdorf, Stadt Vilshofen a.d. Donau. Diese ist insgesamt als private „Ökokontofläche“ vorgesehen mit Entwicklung zu einer extensiven Obstwiese. Für der geplanten Änderung/Erweiterung durch Deckblatt Nr. 1 ist hier Teilfläche von 6.814 m² nötig und eingeplant.

Entwicklungsziel: Förderung der Entwicklung einer extensiven Obstwiese in räumlichen Verbund zu best. extensiven Struktur wie best. Obstwiese und Wald.

Gestaltung und Pflege: Die bisherige Ackerfläche ist dazu mit Mähgut bzw. Saatgut aus geeigneten Landschafts-pflegemaßnahmen anzusähen. Falls dies nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung steht, kann auch zertifiziertes regionalem Saatgut Region 19 Typ „Obstwiese“ oder „Frischwiese“ verwendet werden. Zur Förderung der Ausmagerung ist vorher 1 Jahr eine Getreidesaat und Führungsmahd/Abfuhr durchzuführen. Die Fläche ist langfristig mind. 1- bis 2-mal jährlich zu mähen mit Mähgutabfuhr. Die 1. Mahd ist frühestens ab 1. Juni zulässig. Eine Düngung oder ein Spritzmitteleinsatz ist nicht erlaubt. In den ersten 5 Jahren soll die Fläche 3-malig/Jahr vorgenommen werden mit Mähgutabfuhr. Eine Einbeziehung des Landschaftspflegeverbands Passau wird empfohlen; dies ist insbesondere wichtig bezüglich der Ansaat.

Pflanzung von Obstbaumhochstämmen alten, robusten Sorgen (v.a. der „Kolberreutbirne“, Rotbichlbirne, Weinbirnen, Gelbmöstler, Korbiniansapfel, Nikolausapfel, Frühe Maikirsche) und einzelnen Nussbäumen bzw. Linden.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb 1 Jahres nach Satzungsbeschluss vorzunehmen, d.h. spätestens im 2. Jahr sind die Ansaat- und Pflanzmaßnahmen zu realisieren.

Weitere Ausführungen zur Gestaltung und Pflege siehe unter den Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Anlage 1 zur Begründung und Kartenanlage 3. Da die Fläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und auch nicht in Stadtgebiet ist hierzu ist zur Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §15 Abs. 4 BNatSchG die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß §1090 BGB sowie eine Reallast gemäß §1105 BGB zugunsten des Freistaats Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Der Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Baumarkt Hauzenberg – West“ durch Deckblatt Nr. 1 darf erst dann als Satzung beschlossen werden, wenn die Dienstbarkeit vorliegt.

0.8.5 Parkplätze

Parkplätze und Stellplätze im Sondergebiet sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit breiter Fuge, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Wabenpflaster) anzulegen.

0.8.6 Gehweg

Der Gehweg zwischen Baumarkt und Staatsstraße ist in wassergebundener Bauweise anzulegen.

0.8.7 Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen: vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke; Aufsetzen in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.

0.8.8 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der Angaben zu folgenden Punkten enthält:

- Geplante Abgrabungen und Aufschüttungen
- Befestigte Flächen und Belagsart
- Geplante Einfriedungen (Lagen und Art)
- Bepflanzungsmaßnahmen mit Angabe von Gehölzarten und -größen.

0.8.9 Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist für Gehölze, die eine Höhe von über 2,00 m erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

0.8.10 neue private Grünflächen im Zuge der Erweiterung durch Deckblatt Nr. 1 auf TF von Flur-Nr. 590/3

Im Bereich der neu aufgenommenen, rahmenden Grünflächen sind die bereits aufgekommenen Bestandsgehölze zu erhalten. Die neu festgesetzten randlichen Grünflächen laut Planeintrag sind zu begrünen durch Ansaat mit Landschaftsrasen, soweit nicht schon mit Altgrasfluren bestanden. Insbesondere bei den durch Abgrabung entstandenen, steilen Böschungen (Im Norden und Westen) ist eine Abspritzbegrünung und/oder ggfs. durch zusätzliche Einbringung von Kokosgewebe zur Sicherung vor Abschwemmung zu empfehlen. Alternativ wäre auch eine Abflachung der Böschung geeignet mit anschließender Ansaat. Zusätzliche Gehölzpflanzungen sind nicht erforderlich, diese können sich -wie teils im Bestand- durch natürliche Sukzession weiterentwickeln zu breiteren Gehölzstrukturen im Mix mit Altgrasfluren. Spätere Gehölzrückschnitte sind im Randbereich zum Baumarkt bzw. zu den Nachbarflächen pfleglich und abschnittsweise möglich im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis einschließlich 28.02. (vgl. §39 BNatSchG).

Hinweis

0.8.11 Beeinträchtigung durch Landwirtschaft

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind vom Vorhabensträger zu dulden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, hinzunehmen.

0.9 IMMISSIONSSCHUTZ

Für alle innerhalb des Baugebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen kann von der Stadt bzw. Genehmigungsbehörde zum Bauantrag oder zum Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten gefordert werden, das durch geeignete Objektschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TALärm bzw. VDI 2058 nachweist und den flächenbezogenen Schallleistungspegel ermittelt.

„Die im Sondergebiet zulässigen Betrieb und Anlagen dürfen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel, bezogen auf die südwestlich gelegenen Immissionsorte, von 60 dBA/m² tagsüber und 45 dBA/m² nachts zum Wohngebiet hin nicht überschreiten bzw. zu östlich gelegenen Immissionsorten tagsüber 60 dBA/m² und nachts 50 dBA/m² nicht überschreiten. Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Mai 1987) vorzunehmen.“

Hinweis:

- Bei Antrag auf Neu-Baugenehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft gehalten.
- Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat sich der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im

Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

- Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist dem Bauantrag vorzulegen.
- Der Betrieb auf dem Baumarktgelände ist nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht zulässig.

0.10 BRANDSCHUTZ

0.10.1 Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO, die Industriebaurichtlinien, sowie die Verkaufsstättenverordnung zu beachten.

0.10.2 Alle Feuerwehrrzufahrten und Feuerwehrrarbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

0.11 WASSERRECHT

0.11.1 Es ist ein Wasserrechtsverfahren für die Oberflächenentwässerung notwendig.
Der Antrag hierzu ist durch das Ing.-Büro Richter gestellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt positiv vorabgestimmt.

0.11.2 Hinweis Landratsamt Passau, Wasserrecht
Keine Bedenken- Altlasten
Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt.
Auf die Verpflichtung nach §7 BBodSchG wird hingewiesen.
Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wären die §§6 bis 8 BBodSCHV zu beachten.

Hinweis:

0.12 BODENDENKMÄLER

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

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

10. **ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen - Bestand**
ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen ergänzend zum Bestand für Deckblatt Nr. 1

GEMÄSS DER HINWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE (PLANZEICHENRICHTLINIEN), SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9, ABS. 1 Nr. 1 BAUGB., §§ 1-11 BAUNVO)



Sondergebiet SO (EH)
Baumarkt 3.800 m² davon 350 m² Randsortiment
Gartencenter 1.400 m² davon 300 m² Randsortiment
Großhandel/Baustoffe 2.500 m²

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, ABS. 1 NR. 1 BAUGB., §§ 6 UND 17 BAUNVO)

- 2.1 **GFZ 1,6** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 17 ABS. 1, BAUNVO)

- 2.5 **GRZ 0,8** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 17 ABS. 1, BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB., §§ 22 UND 23 BAUNVO)

- 3.1.  ABWEICHENDE BAUWEISE
GEBÄUDE KÖNNEN LÄNGER ALS 50 METER AUSGEFÜHRT
WERDEN,
DER GRENZABSTAND IST DURCH DIE ABSTANDSFLÄCHEN
EINZUHALTEN

- 3.4.  BAUGRENZE, GRENZE DES BEBAUTEN,
BZW. BEFESTIGTEN BEREICHES

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND
DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS,
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND
SPIELANLAGEN
(§ 5 ABS. 2 NR. 2 UND ABS. 4, § 9 ABS. 1 NR. 5 UND ABS. 6 BAUGB)

- 4.1  KINDERSPIELPLATZ

- 4.2  WERBEANLAGE, max. 4 m breit, 8 m hoch

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB.)

- 6.1.  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
Goldocker

7. FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG
VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN.
(§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 und ABS. 6 BAUGB.)

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 u. ABS. 6 BAUGB)

- 8.3.

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 5 UND ABS. 6,
§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS 6 BAUGB.)



Private Grünfläche im Zuge der Erweiterung durch
Deckblatt Nr. 1 mit Ansaat Landschaftsrasen und
Zulassen der Gehölzsukzession (in Kombination mit
Erhaltung der Bestandsgehölze vgl. Planzeichen unter
13.2, vgl. textl Festsetzung 0.8.10)



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche



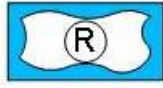
Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

BEPFLANZUNG SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Nr. 0.8

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 5 ABS. 2 NR. 7 UND ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR. 16, UND ABS. 6 BAUGB.)



Bachlauf



Regenrückhaltebecken



Rigole mit Vollsickerrohr

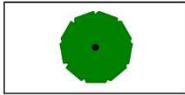


Mulden-Rigolensystem
mit Rohrleitung, Breite 1,0 bis 2,0 m

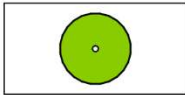


Kanalführung Regenwasser

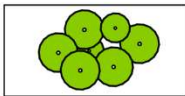
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 5 ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB.)
- 13.2. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BAUGB)



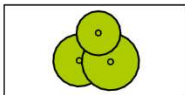
Laubbaum - zu erhalten



Laubbaum I.Ordnung - zu pflanzen



Laubstäucher und -bäume II. Ordnung - zu pflanzen



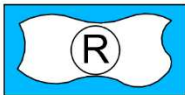
Schwarzerlengehölz - zu pflanzen



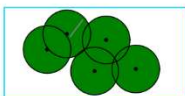
Hochstaudenflur - zu erhalten



Bachlauf



Hochwasserrückhaltebecken



Gehölzbestand (durch Sukzession entwickelt)
zu erhalten (vgl. textl. Festsetzung 0-8-10)

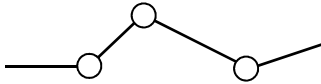
14.SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 ABS. 7 BAUGB.)



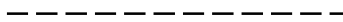
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNGEN INNERHALB DES BAUGEBIETS
(§ 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)



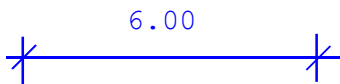
BESTEHENDE
GRUNDSTÜCKSGRENZEN

234

FLURSTÜCKSNUMMERN



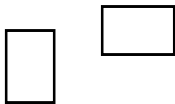
VORGESEHENDE
GRUNDSTÜCKSGRENZEN



MASSANGABEN IN METER



HÖHENLINIEN, 5 M - LINIEN
HERVORGEHO BEN



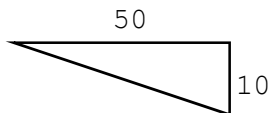
BESTEHENDE BEBAUUNG, WOHN- UND
WIRTSCHAFTSGEBÄUDE



OBEN

BÖSCHUNGEN

UNTEN



SICHTDREIECK

Anlage 1 zu Begründung

NAURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

PROJEKT: Bebauungsplan „Sondergebiet Baumarkt Hauzenberg-West“
Änderung/Erweiterung durch Deckblatt 1,
Stadt Hauzenberg, Landkreis Passau

Aussagen zur Grünordnung und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Teil der Begründung

A) Grünordnung

1) Bestand im Erweiterungsbereich

Nach den Erläuterungen in den Unterlagen von 2010 zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 79 zum Flächennutzungsplan bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans (und entsprechend älterer Luftbildaufnahmen) war die geplante Erweiterungsfläche (welche mittlerweile schon Teils planiert ist) ursprünglich ackerbaulich genutzt.

Mittlerweile ist ein Teil der Fläche bereits abgeschoben und das Gelände teils planiert.

Zu den Rändern (siehe auch Darstellung im Bebauungsplan laut Bestandsvermessung) sind steilere Böschungen im Norden und Westen durch Abgrabung entstanden.

Im Norden ist randlich eine Hecke durch Sukzession entstanden v.a. aus Erle, Weide, Kirsche, Birke, die im Zuge der Planung als Randeingrünung erhalten bleiben sollen. Der Streifen bis zur Böschung ist mit einer Altgrasflur bestockt, teilweise auch nährstoffreich mit Brennnessel.

Im Westen ist der Streifen oberhalb der Böschung hauptsächlich als Altgrasflur mit einzelnen Gehölzen bzw. Gehölzgruppen (v.a. Hartriegel, Birke) bewachsen.

Im Osten ist der Bereich unterhalb der Aufschüttungsböschung, die durch eine Gabionenwand gesichert werden soll, mit Erlen, Weiden, Zitterpappel bestockt. Diese sollen im Zuge der Planung unterhalb der geplanten Gabionen auch erhalten bleiben als Übergangszone zum unterhalb angrenzend verlaufenden Gewässer.

2) Geplante Ergänzung und Entwicklung der rahmenden Eingrünung

Für den neu im Zuge der Erweiterung durch Deckblatt 1 hinzugefügten Teil gelten die bisherigen Festsetzungen zur Bebauung, Versiegelung/ Belagsflächen, Entwässerung usw. weiter.

Da gliedernde Grünflächen oder Gehölzpflanzungen bei der geplanten Nutzung für den Baumarkt mit ergänzenden Lagerflächen im Gebiet wenig praktikabel sind, wird hier im Rahmen der Grünordnung in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde besonderer Wert auf eine zusammen-hängende rahmende Eingrünung auf der Erweiterungsfläche auf Flurnr. 590/3 Gemarkung Hauzenberg gelegt.

Es soll hiermit auch die Einhaltung der GRZ von 0,8 für das Betriebsgelände/die Flächen des

Baumarkts gewährleistet werden. Siehe dazu auch weitere Ausführungen im Teil B Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unter 2) auf Seite 4 dieser Unterlage und Aufstellung in den Karten zur Eingriffsregelung (Seite 7 und 8).

Im Bereich der rahmenden Grünflächen sind die bereits aufgekommenen Bestandsgehölze zu erhalten. Die randlichen neuen durch Abgrabung entstandenen Böschungen (im Norden und Westen) sind relativ steil ausgebildet und sollen durch Ansaat mit Landschaftsrasen (hier z.B. mit Anspritzbegrünung und/oder ggfs. durch zusätzliche Einbringung von Kokosgewebe vor Abschwemmung) gesichert werden. Alternativ wäre auch eine Abflachung der Böschung geeignet mit anschließender Ansaat. Die randlichen Grünflächen sind- soweit nicht schon mit Altgrasflur bewachsen- mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Zusätzliche Gehölzpflanzungen sind nicht erforderlich, diese können sich -wie teils im Bestand- durch natürliche Sukzession weiterentwickeln zu breiteren Gehölzstrukturen im Wechsel mit Altgrasfluren. Spätere Gehölzrückschnitte sind im Randbereich zum Baumarkt bzw. zu den Nachbarflächen und abschnittsweise/pfleglich möglich im Zeitraum zwischen 01.Oktober bis einschließlich 28.Februar (vgl. § 39 BNatSchG). Dies wird als neue Festsetzung zur Grünordnung in die Planung mitaufgenommen unter 0.8.10.

3) Festsetzung und Sicherung des erforderlichen Ausgleichs

Die erforderliche Maßnahme zum Ausgleich im Zuge der geplanten Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 ist auf einer Fläche des Vorhabenträgers geplant auf Flurnr. 534 Gemarkung Albersdorf, Stadt Vilshofen a.d.Donau. Diese ist insgesamt als private „Ökokontofläche“ vorgesehen mit Entwicklung zu einer extensiven Obstwiese. Für der geplanten Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 ist hier eine Teilfläche von 6.814 m² nötig und eingepplant. Weitere Ausführungen zur Gestaltung und Pflege siehe unter den Ausführungen B) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unter 3) Ausgleichsmaßnahme (auf nachfolgenden Seiten 4-6) und auf Kartenanlage 3 (Seite 9)

Da die Fläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und auch nicht in Stadtgebiet ist hierzu ist zur Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB sowie eine Reallast gemäß § 1105 BGB zugunsten des Freistaats Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Der Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO BAUMARKT HAUZENBERG-WEST“ durch Deckblatt 1 darf erst dann als Satzung beschlossen werden, wenn die Dienstbarkeit vorliegt.

Hierzu wird eine neue Festsetzung unter 0.8.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft unter der neuen Ziffer 6. aufgenommen.

B) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen der Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans anzuwenden.

Bezüglich der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann sowohl der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Staatsministeriums f. Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003

bzw. die Fassung der Fortschreibung des Bayer. Staatsministeriums f. Wohnen, Bau und Verkehr v. Dez. 2021 zugrunde gelegt werden. In der vorliegenden Planung wird in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau Frau Kotz die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden v. 2003 verwendet, der auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans zugrunde gelegt ist und wo auch dem Schutzgut Landschaftsbild im Bilanzierungsansatz bereits mit Rechnung getragen wird.

Zu bilanzieren und auszugleichen sind im vorliegenden Fall:

- a) der komplette Bereich der Erweiterung
- b) die überplante festgesetzte Grünfläche mit der rahmenden Eingrünung im Norden, für die ein Ersatz (mit 1: 1) zu schaffen ist
und
- c) die sonstige Grünflächendifferenz im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, die nicht entsprechend der ursprünglichen Festsetzung umgesetzt worden sind und damit in entsprechender Dimension zu ersetzen ist.

1) Bilanzierung/ Ausgleichserfordernis

(siehe dazu auch Karten 1 und 2 Seiten 7 und 8 in Anlage, 1x über Luftbildkarte, 1x über bisher. BBP)

a) Erweiterungsbereich

Nach den Erläuterungen in den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 79 zum Flächennutzungsplan bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans (und entsprechend älterer Luftbildaufnahmen war die geplante Erweiterungsfläche (welche mittlerweile schon teils planiert und als Lagerfläche genutzt ist) ursprünglich ackerbaulich genutzt.

Nach dem Leitfaden v. 2003 ist die Erweiterungsfläche aufgrund der Vornutzung als Acker bezüglich des Ausgangszustands -als Gebiet m. geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie I einzustufen sind (Einstufung bez. Arten- und Lebensräume m. geringer Bedeutung Kat I Oberer Wert, bez. Boden als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs Kat II Unterer Wert, bez. Wasser Kategorie I Oberer Wert bis II Unterer Wert, Klima und Luft Kat I Oberer Wert, Landschaftsbild Kategorie I Oberer Wert bis II Unterer Wert). Die geplante GRZ ist im Gebiet mit 0,8 angegeben. Damit ist die Eingriffsschwere dem Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad zuzuordnen.

Somit ist für die Bilanzierung hier ein Wert aus der Faktorenspanne Feld AI von 0,3 bis 0,6 anzusetzen. Hier ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads von 0,8 und der wenigen sonst. eingriffsminimierenden Maßnahmen in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau Frau Kotz mit Faktor 0,5 anzusetzen.

Bei einer zu wertenden Eingriffsfläche (vgl. Anlage Karte zur Bilanzierung) von 11.617 m² an ergänzender Sondergebietsfläche (mit GRZ 0,8 und Randgrün) ergibt sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf von 5.808,5 m² bei einem Faktor von 0,5.

b) Ersatz/ Ausgleich für überplante Grünfläche im Übergangsbereich zwischen bisher. Geltungsbereich und geplanter Erweiterung

Für die überplante Grünfläche (m. ca. 5 m Breite) mit insgesamt 601 m² ist ein Ersatz mit 1:1 erforderlich. Demnach sind hierfür 601 m² Ausgleichsfläche zu erbringen.

c) Ersatz/ Ausgleich für nicht umgesetzte Teile von im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen:

Im Westen und teils im Osten sind Teilflächen der im Bebauungsplan aus 2010 festgesetzten rahmenden Grünflächen durch eine Gabionenwand/-mauer befestigt. Diese Teilflächen umfassen zusammen ca. 334,5 m². Andererseits ist nördlich der großen Gabionenwand an der Westgrenze im Bereich der Baugrenze eine bisher dort nicht festgesetzte Grünfläche realisiert mit ca. 236 m².

Damit verbleibt hier dann eine auszugleichende Differenz von 98,5 m².

Zudem ist im Südosten des Geltungsbereichs die ursprünglich gepl. Grünfläche zur Parkplatz-einfassung nicht umgesetzt. Diese Fläche mit einer Größe von ca. 306 m², die ebenfalls 1:1 auszugleichen ist.

Damit entsteht für die sonstigen Grünflächendifferenzen im bisher. Geltungsbereich ein Bedarf von 404,5 m² Ausgleichsfläche.

d) Zusammenfassung Ausgleichserfordernis

Durch die geplante Anpassung / Erweiterung des Sondergebiets entsteht damit insgesamt folgender Ausgleichsflächenbedarf:

a) Erweiterungsbereich:	5.808,5 m ²
b) Überplanung der Grünfläche am Nordrand des bisher. Geltungsbereich:	601,0 m ²
c) sonstiger Grünflächendifferenz im bisher. Geltungsbereich:	<u>404,5 m²</u>
somit zusammen mindestens	6.814,0 m ² .

2) Überprüfung der Einhaltung der GRZ

Da im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans SO Baumarkt Hauzenberg West bereits weniger Grünflächen (vgl. auch Erläuterungen unter 1)) umgesetzt sind als ursprünglich geplant und auch im Inneren des Gebiets sowohl im Bestand als auch im Bereich der Erweiterungsfäche kaum Begrünungen möglich sind, ist hier aus naturschutzfachlicher Sicht besonderer Wert auf eine Einplanung rahmender Grünflächen in entsprechender Dimension zu legen, um die GRZ von 0,8 einhalten zu können. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist die nach Satz 2 mögliche Überschreitung höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 möglich. Die Einhaltung der GRZ von 0,8 ist insofern aus naturschutzfachlicher Sicht im Zuge der Erweiterungsplanung nachzuweisen bzw. durch entsprechende, festgelegte rahmende Grünflächen in der Planung zu berücksichtigen, zumal im bisherigen Bestand mit den befestigten, bebauten und unterbauten Flächen aktuell im bisherigen Bebauungsplangebiet eine Überschreitung des Werts vorliegt. Die Aufstellung über die Flächen/der Flächennachweis ist den Karten zur Eingriffsregelung (Seite 7 und 8) mit aufgenommen.

3) Ausgleichsmaßnahme

Bezüglich möglicher Flächen bzw. geeigneter Maßnahmen wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau nach Lösungen gesucht. Für die Erweiterung und den erforderlichen Ersatz/Ausgleich der Grünflächendifferenz ist eine Ausgleichsfläche mit 6.814 m² Anerkennungswert zu realisieren.

Der Ausgleich kann durch eine geeignete Maßnahme im gleichen Naturraum erbracht werden. Die Naturraum-Einheit (Meynen/Schmithüsen et.al.) ist hier 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“. Bezüglich der Naturraum-Untereinheiten (ABSP) gehört das Sondergebiet „Baumarkt Hauzenberg West“ der Untereinheit „408-C Ilz-Erlau-Hügelland“ an. Das Grundstück des Vorhabenträgers, das bei Albersdorf auf Flurnr. 534 Gemarkung Albersdorf im

Gemeindegebiet der Stadt Vilshofen a.d. Donau für die Realisierung des Ausgleichs geplant ist, liegt in der Naturraum-Untereinheit (ABSP) „408-E Nördliche Donaurandhöhen“.

Laut Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Passau Frau Kotz ist die Fläche aus naturfachlicher Sicht geeignet, insbesondere aufgrund der Lage in räumlichem Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet LSG-00522.01 LSG-00522.01 [PA-13] LSG "Donauengtal Gelbersdorf-Windorf-Otterskirchen mit Donauinseln" bzw. auch das FFH-Gebiet (Stand 2016 - rechtsverbindlich) 7345-301 hier TF7345-301.04 Vilshofener Donau-Engtal und als Vernetzung in Richtung der ausgewiesenen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme des staatl. Bauamts bzw. der weiteren Teilgebiete des LSG's mit FFH- Gebiet Anbindung



Der Anerkennungsfaktor ist beim vorliegenden Ausgangszustand Acker und der geplanten Entwicklung hier zu einer extensiven Obstwiese mit 1,0 anzusetzen.

Die südliche Teilfläche mit Weg bzw. Wald/ Gehölzbestand bleibt als Bestand und ohne Ansatz, ebenso die kleine Teilfläche mit Nordosten. Die Fläche soll insgesamt als Ausgleichs- bzw. Ökokontofläche entwickelt werden.

Sie kann dann auf der verbleibenden Teilfläche für andere Ausgleichserfordernisse des Vorhabenträgers verwendet werden. Hierzu ist es zweckmäßig gleich die gesamte Fläche dinglich zu sichern und als private Ökokontofläche anzuerkennen zu lassen.

Für das Ausgleichserfordernis im Zuge des Deckblatts 1 zum Bebauungsplan SO Baumarkt Hauzenberg- West, Stadt Hauzenberg ist eine Fläche von 6.814 m² nötig und eingeplant auf Flurnr. 534 Gemarkung Albersdorf, Stadt Vilshofen a. d. Donau
vgl. dazu Kartenanlage 3 Seite 9

Entwicklungsziel: Förderung der Entwicklung einer extensiven Obstwiese in räumlichen Verbund zu best. extensiven Strukturen wie best. Obstwiese und Wald

Gestaltung und Pflege:

Die bisherige Ackerfläche ist dazu mit Mähgut bzw. Saatgut aus geeigneten Landschaftspflegemaßnahmen anzusähen. Falls dies nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung steht, kann auch zertifiziertes regionales Saatgut Region 19 Typ „Obstwiese“ oder „Frischwiese“ verwendet werden. Zur Förderung der Ausmagerung ist vorher 1 Jahr eine Getreideansaat und Frühmahd/Abfuhr durchzuführen. Die Fläche ist langfristig mind. 1- bis 2- mal jährlich zu mähen mit Mähgutabfuhr. Die 1. Mahd ist frühestens ab 1. Juni zulässig. Eine Düngung oder ein Spritzmitteleinsatz ist nicht erlaubt. In den ersten ca. 5 Jahren soll die Fläche 3-malig/ Jahr vorgenommen werden mit Mähgutabfuhr. Eine Einbeziehung des Landschaftspflegeverbands Passau wird empfohlen; dies ist insbesondere wichtig bezüglich der Ansaat.

Pflanzung von Obstbaumhochstämmen alten, robusten Sorten (v.a. der „Kolberreutbirne“, Rotbichlbirne, Weinbirnen, Gelbmöstler, Korbiniansapfel, Nikolausapfel, Frühe Maikirsche) und einzelnen Nussbäumen bzw. Linden.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb 1 Jahres nach Satzungsbeschluss vorzunehmen, d.h. spätestens im 2. Jahr sind die Ansaat- und Pflanzmaßnahmen zu realisieren.

Dingliche Sicherung:

Ausgleichsflächen sind sofern nicht im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan durch Satzung geregelt grundbuchrechtlich zu sichern. Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB sowie eine Reallast gemäß § 1105 BGB zugunsten des Freistaats Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht. Der Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO BAUMARKT HAUZENBERG-WEST“ durch Deckblatt 1 darf erst dann als Satzung beschlossen werden, wenn die Dienstbarkeit vorliegt.

4) Übersicht zu den Kartenanlagen

1_Karte zu Bilanzierung über dem bisher. rechtskräftigen Bebauungsplan (S.7)

2_Karte zu Bilanzierung über Luftbildkarte (S.8)

3_Karte zur geplanten Ausgleichsfläche auf Teilfläche von Flurnr. 534 Gemarkung Albersdorf, Stadt Vilshofen a. d. Donau (inkl. Gesamtentwicklung der Fläche als Ökokontofläche) (S.9)

Zusammengestellt 04.09.2023



Inge Haberl Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin, 94522 Wackersdorf



Zeichenerklärung Karte Flächenübersicht zur Eingriffsregelung und Bilanzierung

- Grünflächen laut rechtskräft. BBP/GOP vorhanden (zu geringem Teil auch innerhalb Baugrenzen reichend) 3481,5 m² (hier allerdings meist ohne die im BBP/GOP festgel. Gehölzpflanzungen)
- ca. bestehende Gabionenwand bzw. -mauer
- ca. fehlende Grünfläche in festgelegter Randeingrünung im Bereich der Gabionen ca. 334,5 m²
- ca. zusätzliche Grünfläche in Randzone ca. 236 m²
- ca. nicht umgesetzte innere Grünfläche (ca. 306 m²)
- überplante Grünfläche aus bisher. BBP/GOP im Zuge der Erweiterung ca. 601 m²
- geplante randliche Grünfläche im Zuge der Erweiterung (bleibend bzw. neu m. Erhalt der bestehenden, aufgekommenen Gehölze, Neuansaat in noch unbewachsenen Bereichen und Weiterentwicklung zu Hecke/ Gebüsch über Sukzession) ca. 4.089 m²
- ca. gepl. Ergänzungen der Gabionenwand bzw. -mauer
- "Baugrenze" neu im Zuge Deckblatt ca. Umgrenzung neu beanspruchte Fläche im Zuge der Erweiterung für befestigte und bebaute Flächen
- Umgrenzung Erweiterungsfläche SO gesamt gegenüber bisherigen Geltungsbereich ca. 11.617 m²; hierfür ergibt sich ein Ausgleichserfordernis bei Faktor 0,5 von 5.808,5 m²
- Umgrenzung Geltungsbereich bisheriges SO Baemarktgelände ca. 26.570 m²

Überprüfung der Einhaltung der GRZ:
SO Baemarkt mit Erweiterung insgesamt: ca. 38.187 m²
damit ergibt sich bei GRZ von 0,8 eine max. Fläche zur Bebauung und Befestigung von 30.549,6 m² bzw. Grünflächen von $0,2 \times 38.187 \text{ m}^2 = 7637,4 \text{ m}^2$

Vorhanden sind Grünflächen im bisherigen Geltungsbereich 3.481,5 m² aus urspr. Planung und 236 m² ergänzend im Westen und im Erweiterungsbereich nach Norden neu 4.089 m² rahmend, damit zusammen: 7.806,5 m²

Im Ergebnis wird die GRZ damit eingehalten

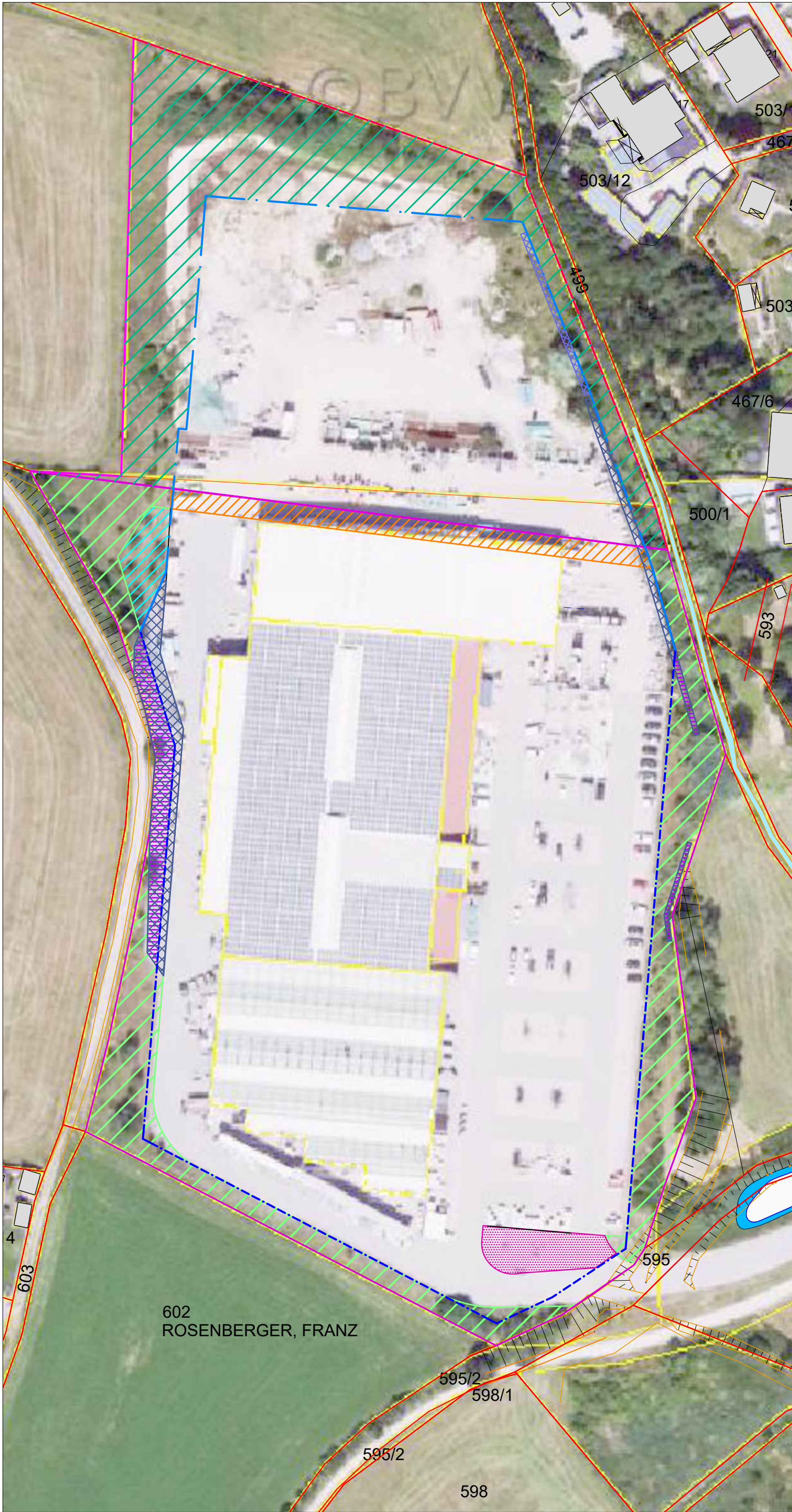
Deckblatt 1 zum Bebauungsplan
"SO Baemarkt Hauzenberg West", Stadt Hauzenberg
Anlage zu Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

hier: Anlage Karte 1
Flächenübersicht zur Eingriffsregelung/ Bilanzierung
über bisherigen Stand des Bebauungsplans aus 2010

M 1:1000

04.09.2023

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



- Zeichenerklärung Karte Flächenübersicht zur Eingriffsregelung und Bilanzierung
- Grünflächen laut rechtskräft. BBP/GOP vorhanden (zu geringem Teil auch innerhalb Baugrenzen reichend) 3481,5 m² (hier allerdings meist ohne die im BBP/GOP festgel. Gehölzpflanzungen)
 - ca. bestehende Gabionenwand bzw. -mauer
 - ca. fehlende Grünfläche in festgelegter Randeingrünung im Bereich der Gabionen ca. 334,5 m²
 - ca. zusätzliche Grünfläche in Randzone ca. 236 m²
 - ca. nicht umgesetzte innere Grünfläche (ca. 306 m²)
 - überplante Grünfläche aus bisher. BBP/GOP im Zuge der Erweiterung ca. 601 m²
 - geplante randliche Grünfläche im Zuge der Erweiterung (bleibend bzw. neu m. Erhalt der bestehenden, aufgekommenen Gehölze, Neuansaat in noch unbewachsenen Bereichen und Weiterentwicklung zu Hecke/ Gebüsch über Sukzession) ca. 4.089 m²
 - ca. gepl. Ergänzungen der Gabionenwand bzw. -mauer
 - "Baugrenze" neu im Zuge Deckblatt ca. Umgrenzung neu beanspruchte Fläche im Zuge der Erweiterung für befestigte und bebaute Flächen
 - Umgrenzung Erweiterungsfläche SO gesamt gegenüber bisherigen Geltungsbereich ca. 11.617 m²; hierfür ergibt sich ein Ausgleichserfordernis bei Faktor 0,5 von 5.808,5 m²
 - Umgrenzung Geltungsbereich bisheriges SO Baumarktgelände ca. 26.570 m²
- Überprüfung der Einhaltung der GRZ:
SO Baumarkt mit Erweiterung insgesamt: ca. 38.187 m²
damit ergibt sich bei GRZ von 0,8 eine max. Fläche zur Bebauung und Befestigung von 30.549,6 m² bzw. Grünflächen von $0,2 \times 38.187 \text{ m}^2 = 7637,4 \text{ m}^2$
- Vorhanden sind Grünflächen im bisherigen Geltungsbereich 3.481,5 m² aus urspr. Planung und 236 m² ergänzend im Westen und im Erweiterungsbereich nach Norden neu 4.089 m² rahmend, damit zusammen: 7.806,5 m²
- Im Ergebnis wird die GRZ damit eingehalten

Deckblatt 1 zum Bebauungsplan
"SO Baumarkt Hauzenberg
West", Stadt Hauzenberg
Anlage zu Anwendung der
naturschutzrechtlichen
Eingriffsregelung in der
Bauleitplanung

hier: Anlage Karte 2
Flächenübersicht
zur Eingriffsregelung/
Bilanzierung
über Luftbildkarte

M 1:1000

04.09.2023

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



Gesamtfläche gepl. Ökokontofläche auf Flurnr. 534, Gemarkung Albersdorf, Stadt Vilshofen a.d. Donau: ca. 16.062 m² davon nicht ansetzbar: 1345 m² (südl. Teilfläche m. Gehölz und Weg), und 59 m² (nördl. Teilfläche m. Gras-Krautflur u. Gehölz); somit verwendbar/ansetzbar für Aufwertung als Ausgleichsmaßnahmen bzw. als Ökokonto 14.658 m²

Entwicklungsziel: Förderung der Entwicklung einer extensiven Obstwiese in räumlichen Verbund zu best. extensiven Strukturen wie best. Obstwiese und Wald

- festgelegter Ausgleich zu BBP/GOP Sondergebiet Baumarkt Hauzenberg-West Änderung durch Deckblatt 1 in Hauzenberg, Stadt Hauzenberg: mit 6.814 m²
- damit verbleibende weitere 7.844 m² zur Anerkennung als Ökokonto (und zur möglichen Bereitstellung des Ausgleichs für andere Maßnahmen)
- Extensivwiese m. Ansaat und Pflegemaßnahmen in Ausgleichsfläche bzw. darüber hinaus in verbleib. Ökokontofläche
- Obstbaum Hochstamm
- Winterlinde oder Nußbaum Hochstamm
- ca. Gehölzbestand (Weiden)

Gestaltung und Pflege:
Die bisherige Ackerfläche ist dazu mit Mähgut bzw. Saatgut aus geeigneten Landschaftspflegemaßnahmen anzusäen. Falls dies nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung steht, kann auch zertifiziertes regionales Saatgut Region 19 Typ „Obstwiese“ oder „Frischwiese“ verwendet werden. Zur Förderung der Ausmagerung ist vorher 1 Jahr eine Getreideansaat und Frühmahd/Abfuhr durchzuführen. Die Fläche ist langfristig mind. 1- bis 2- mal jährlich zu mähen mit Mähgutabfuhr. Die 1. Mahd ist frühestens ab 1. Juni zulässig. Eine Düngung oder ein Spritzmitteleinsatz ist nicht erlaubt. In den ersten ca. 5 Jahren soll die Fläche 3-malig/ Jahr gemäht werden mit Mähgutabfuhr. Eine Einbeziehung des Landschaftspflegeverbands Passau wird empfohlen; dies ist insbesondere wichtig bezüglich der Ansaat.

Pflanzung von Obstbaumhochstämmen alten, robusten Sorten (v.a. der „Kolberreutbirne“, Rotbichlbirne, Weinbiren, Gelbmöstler, Korbiniansapfel, Nikolausapfel, Frühe Maikirsche) und einzelnen Nußbäumen bzw. Linden

Einstufung/ Bilanzierung entsprechend Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003) mit Faktor/ Anerkennungswert 1,0 damit Fläche gleich Anerkennungswert

Die restlichen Flächen außerhalb sind in der geplanten weiteren Gestaltung/Weiterentwicklung für Ausgleichserfordernisse bzw. im Sinne eines Ökokontos mit dargestellt.

Bilanzierung nach Wertpunkten entsprechend BayKompV: zur Verwendung bei Projekten/ Eingriffen, die nach BayKompV zu bilanzieren sind

Ausgangszustand

A11 hier aufgrund bisher. Nutzung und Status: Acker Intensivacker (2 WP)

Zielzustand

B432 hier Streuobst im Komplex mit extensiv genutztem Grünland mittlere bis alte Ausbildung 10 Wertpunkte

damit mögliche Aufwertung um 8 Wertpunkte/ m²

Ausgleichsflächen sind sofern nicht im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan durch Satzung geregelt grundbuchrechtlich zu sichern. Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB sowie eine Reallast gemäß § 1105 BGB zugunsten des Freistaats Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht.

Kartengrundlage: digitale Flurkarte Alkis UTM 32 Bayer. Vermessungsverwaltung und hinterlegte Luftbildkarte

gepl. Ökokontofläche und Ausgleichsfläche Teilfläche von Flurnr. 534 Gemarkung Albersdorf Stadt Vilshofen a.d. Donau, Lkrs. Passau hier zu Deckblatt 1 "Bebauungsplan SO Baumarkt Hauzenberg-West", Stadt Hauzenberg; Lkrs. Passau

Karte 3 : Abgrenzung und Entwicklung der Ausgleichs- und Ökokontomaßnahme M 1: 1000

04.09.2023 Vorhabenträger Fa. Segl

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de

Anlage 2 zu Begründung

UMWELTBERICHT

nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB

PROJEKT: **Bebauungsplan „Sondergebiet Baumarkt Hauzenberg-West“
Änderung/Erweiterung durch Deckblatt 1,
Stadt Hauzenberg, Landkreis Passau**

Kurzdarstellung: Das geplante Sondergebiet beinhaltet einen ursprünglich als Acker genutzten Bereich in nördlichen Anschluss an den bereits bestehenden Baumarkt. Die geplante Erweiterung des Sondergebiets trägt dem zusätzlichen Flächenbedarf (für die Lagerung von Baumaterialien) Rechnung. Der Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan der Stadt Hauzenberg befindet ist in Neuaufstellung. Hier soll die geplante Erweiterung des Sondergebiets mit aufgenommen werden. Die erforderlichen Regelungen und Festsetzungen für das Gebiet werden auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen bzw. durch dingliche Sicherung für die eingeplante Ausgleichsfläche, die im Bereich der Gemarkung Albersdorf, Stadt Vilshofen a.d.Donau auf einer Teilfläche von Flurnr. 534 auf einer Teilfläche von 6814 m², die als extensive Obstwiese geplant ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste zunächst ca. 2,6 ha Sondergebietsfläche, die nun im Zuge von Deckblatt 1 um ca. 1,16 ha erweitert wird. Im Zuge des Verfahrens wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet (vgl. Anlage 1 zur Begründung).

Inhalte:

- 1) Einleitung**
 - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des BBP
 - b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele
- 2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands
 - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich
 - d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3) Zusätzliche Angaben**
 - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verw. Verfahren
 - b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung
 - c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben
 - d) Quellenangaben

Kurze Zusammenfassung: Aufgrund der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering bzw. mittel anzusehen. Es werden im Zuge der Erweiterung neue Flächen ergänzend beansprucht und versiegelt. Es wird der erforderliche Ausgleich erbracht (vgl. dazu auch die Erläuterungen zur Grünordnung und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung). Es sind mit der geplanten Erweiterung des Sondergebiets für den Baumarkt und der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

Stand:
04.09.2023

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



1) Einleitung

1a) **Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes**

Das Sondergebiet Baumarkt mit der hier geplanten Erweiterung liegt im Gemeindegebiet der Stadt Hauzenberg im Landkreis Passau.

Die Fläche, auf der die Erweiterung geplant ist, wurde ursprünglich landwirtschaftlich als Acker (laut Erläuterungen zur Planung 2010) genutzt. Mittlerweile ist die Fläche schon teils planiert. Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans umfasst Flurnummer 590/3 Gemarkung Hauzenberg.

Mit der Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplans zum Sondergebiet Baumarkt West will die Stadt Hauzenberg einen Beitrag leisten, die Weiterentwicklung des örtlichen Baumarkts zu unterstützen und den planungsrechtlichen Rahmen schaffen für die erforderliche Erweiterung damit auch die Bemühungen des Grundstückseigentümers/ Vorhabenträgers unterstützen. Die Fläche im räumlichen Anschluss an den Bestand ist aus Sicht der Stadt Hauzenberg für diese Entwicklung geeignet

Es soll eine alsbaldige Konkretisierung und Umsetzung erfolgen.

Durch die eingeplanten Maßnahmen der Grünordnung und zum Ausgleich wird der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Rechnung getragen. Der Ausgleich ist nicht im Geltungsbereich bzw. im Stadtgebiet von Hauzenberg festgesetzt, sondern auf einer Fläche des Vorhabenträgers im Gebiet der Stadt Vilshofen a.d. Donau in der Gemarkung Albersdorf eingeplant.

1b) **Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele**

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Stadt Hauzenberg	Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Hauzenberg wird derzeit neu aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde dazu am 09.11.2015 gefasst. Die frühzeitige Bürger- und Fachstellenbeteiligung nach § 3(1) und § 4 (1) BauGB sind bereits erfolgt. Hier wird die geplante Erweiterung des Sondergebiets für den Baumarkt entsprechend mit eingeplant.
Nach BNatSchG, BayNatSchG, Flora- Fauna- Habitatrichtlinie geschützte Flächen Im Umgriff der Planung	Geschützte Objekte nach dem Bayer. Naturschutzgesetz/ Bundesnaturschutzgesetz oder nach FFH- Richtlinie geschützte Gebiete (FFH- Gebiete, SPA- Gebiete) sind weder im Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung ausgewiesen.
Amtl. festgesetzte Überschwemmungsgebiete/ Wasserschutzgebiete	Im Umfeld des Plangebiets sind keine Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche oder Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Arten- und Biotopschutzprogramm
Landkreis Passau

Das ABSP formuliert für den konkret betroffenen Bereich keine spezifischen Ziele- keine Verbundachsen oder überregional bedeutsame Lebensräume (laut Zielkarten zum ABSP).

In der Zielkarte Gewässer ist der Bereich Teil des „regionalen Entwicklungsschwerpunkts“ (nördlich der Donau), in dem der Erhalt und die Entwicklung großflächig naturnaher Bachsysteme im Bayerischen Wald anzustreben ist.

In der Zielkarte Trockenstandorte sind im Planungsgebiet bzw. in räumlicher Nähe dazu keine regional oder lokal bedeutsame Lebensräume erfasst.

Regionalplan
Region 12

Für den hier speziell beplanten Bereich sind im Regionalplan der Region 12 (in der Fassung Stand 13. April 2019) keine spezifischen Festsetzungen enthalten.

Maßgeblich für die Beurteilung sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch
BauGB

BauGB neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634; das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Es handelt sich hierbei um die maßgebliche Grundlage für die Bauleitplanung mit den Vorgaben für das Verfahren, bez. Festsetzungen und Überwachung. Hier sind auch die Rahmenbedingungen für den Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB u.a. über Anlage 1 geregelt.

Nach §1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellung und Festsetzungen.

Die Grundlage für die Beurteilung/ Erfordernisse bildet in Bayern der „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung 2003 bzw. „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, fortgeschriebener Leitfaden v. 15.Dez. 2021 zu „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, München.

BayBO

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Nach Art. 3 Abs. 1 sind Anlagen unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Bauprodukte und Bauarten, die in Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anfor-

derungen entsprechen, dürfen nach Abs. 4 verwendet oder angewendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.

LEP Bayern

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-F), geändert durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213)
Hier werden die Festlegungen zur Raumordnung auf Landesebene geregelt.
Diesem ist mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
Die BauNVO bestimmt in Deutschland die möglichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, der Bauweise und der überbaubare Grundstücksfläche in Bauleitplänen, die der Planung zugrunde gelegt ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PLANZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Die Verordnung regelt die in Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch (Bebauungs- und Flächennutzungspläne) zu verwendenden Planzeichen, die der Planung zugrunde gelegt ist

Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG

BNatSchG vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.Dezember 2022 geändert worden ist
Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes maßgeblich
In §§13 bis 15 wird geregelt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Über § 18 BNatSchG ist das Verhältnis zum Baurecht geregelt.

Bayer. Naturschutzgesetz BayNatSchG

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

Hier werden zusätzlich bzw. abweichend zum BNatSchG ergänzende Aussagen getroffen v.a. in Art. 8 und 9 bezüglich Kompensation und Meldung ans Ökoflächenkataster.

FFH-Richtlinie	Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union. Die Fauna-Flora-Habitat- oder FFH-Richtlinie 92/43/EWG ist - zusammen mit der Vogelschutz-Richtlinie 2009/147/EG – Grundlage für die Errichtung des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung NATURA 2000. Dieses Netz zielt darauf ab, die biologische Vielfalt durch Schutz der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union zu erhalten. Anhang IV enthält eine Aufzählung besonders streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten; deren Schutz auch außerhalb der FFH-Gebiete zu gewährleisten ist.
Bundes-Immissions- schutzgesetz BlmSchG-	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) m.W.v. 03.08.2023 Die Vorgaben des BlmSchG dienen laut § 1 Absatz 1 dazu, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonst. Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Durch Schutz- und Vorsorge-maßnahmen gegen Gefahren sollen laut § 1 Absatz 2, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen vermieden werden.

2) Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Die aktuelle Bedeutung des Gebietes wird für den geplanten Änderungsbereich abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis der Bewertung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch			
	Erholung	Lage außerhalb von schwerpunktmäßig für Freizeit/ Erholung genutzten Gebieten Bereich des Bebauungsplangebiets bisher nicht spezifisch angelegt als Erholungsraum Im Südosten des Geltungsbereichs ist im. Bebauungsplan v. 2010 ein Kinderspielpatz ausgewiesen worden, der als Bolzplatz genutzt wird	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit, kein Verlust an Erholungsraum für die Bürger	geringe Bedeutung Es sind keine Schwerpunktbereiche für Freizeit und Erholung im Planungsgebiet vorhanden/ betroffen Das Gebiet ist allenfalls für die örtliche Erholung der ländlichen Bevölkerung in der Umgebung relevant
	Lärmschutz	Im räumlichen Umfeld sind v.a. Wohngebiete, teils auch Dorfgebietsflächen anschließend (Fürsetzung, Weiherreuth bzw. Steinberg) und ansonsten landwirtschaftliche Nutzflächen, das Gebiet ist durch die Ortsstraße "Am Wiesenrain" erschlossen, die den bestehenden Baumarkt an das öffentliche Verkehrsnetz anbindet. die Staatsstraße St 2123 (mit höherem Verkehrs- und damit auch Lärmaufkommen) liegt über 300 m südlich der gepl. Erweiterung ansonsten landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Keine spezielle Bedeutung
	Luftreinhaltung	Keine besondere Vorbelastung im größeren Umfeld sind zusammenhängende Waldflächen vorhanden, die zur Luftreinhaltung und Sauerstoffanreicherung beitragen	Keine spez. Empfindlichkeit	geringe Bedeutung
	Schutz vor elektrischen Feldern	Nicht relevant	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Versorgung	Übliche Versorgungseinrichtungen sind im Stadtgebiet von Hauzenberg und auch den kleineren Ortsteilen vorhanden	Keine spez. Empfindlichkeit	Baumarkt ist Teil der Versorgung
	Mobilität	Vorwiegend Individualverkehr	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine spezielle Bedeutung

2	Pflanzen und Tiere			
	Vegetation	Fläche für die gepl. Sondergebietserweiterung war ursprünglich landwirtschaftlich als Acker genutzt, derzeit ist die Fläche bereits teilplaniert und unbewachsen bzw. locker bewachsen m. Ruderalvegetation und teils als Lagerplatz genutzt An den Rändern nach Westen und Norden sind artenarme Gras-Krautfluren und durch Sukzession entstandenen Gehölze (wie Hartriegel, Erle, Weide, Kirsche, Birke) vorhanden, im Osten zum außerhalb anschließenden kleinen Bach sind v.a. Erlen, Weiden und Zitterpappel vorhanden	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung für besondere, wertvolle Vegetationseinheiten bzw. Pflanzenarten bzw. sollen die Randstrukturen erhalten bleiben
	Fauna	Fläche für die gepl. Sondergebietserweiterung war ursprünglich landwirtschaftlich als Acker genutzt, derzeit ist die Fläche bereits teilplaniert und unbewachsen bzw. locker bewachsen m. Ruderalvegetation und teils als Lagerplatz genutzt An den Rändern nach Westen und Norden sind artenarme Gras-Krautfluren und durch Sukzession entstandenen Gehölze (wie Hartriegel, Erle, Weide, Kirsche, Birke) vorhanden, im Osten zum außerhalb anschließenden kleinen Bach sind v.a. Erlen, Weiden und Zitterpappel vorhanden Keine Nachweise in der Artenschutzkartierung wenig (spezifische) Lebensraum-Qualität in dem überplanten Bereich	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung für besondere, wertvolle Arten,
	Biotope und Vernetzung	Keine kartierten Biotope im Bereich der geplanten Erweiterung; in räumlicher Nähe östlich des bestehenden Baumarkts Richtung Fürsetzung ist ein Weiden-Faulbaum-Gebüsch und Naßwiesen in einer Talsenke in der Biotopkartierung mit Nr. 7347-0109-001 erfasst; außerdem ist der Bereich südwestlich des Bolzplatzgeländes als Teilfläche 002 dazu erfasst.	Keine spez. Empfindlichkeit	Geltungsbereich bisher ohne besondere Bedeutung im Biotopverbund, eine Förderung extensiver Strukturen ist laut ABSP im Umfeld der Bachtäler anzustreben

3	Fläche	Ursprünglich landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker), nach Osten geneigtes Gelände bereits grob planiert (analog des anschl. Bestehenden Baumarktgeländes) und teils als offene Lagerfläche genutzt	Mittlere Empfindlichkeit	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit, es werden keine besonders hochwertigen landwirtschaftl. Nutzflächen beansprucht
4	Boden	anthropogen überprägter Boden Grundstück des best. Baumarktes wurde durch Ingenieurbüro Schilling geotechnisch untersucht, unter Deckschichten m. Granitzersatz wurde dabei ca. 5-7 m unter der Flur der verwitterte Granit festgestellt	allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Überbauung	
	Filterfunktion	Böden mit mittlerer Filterfunktion	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Biotopfunktion	Keine seltenen Böden und damit darauf angewiesene Arten	Keine Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Nutzungs-funktion	Ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung als Acker Böden m. geringer bis mittlerer Bonität im betroffenen Bereich	mittlere Empfindlichkeit	mittlere Bedeutung und Wertigkeit
5	Wasser	Wasser konnte auf ursprünglicher, landwirtschaftlich genutzter Fläche verdunsten, versickern Gefahr der Bodenerosion durch Wasser bei Ackernutzung gegeben	mittlere Empfindlichkeit bei Bebauung	Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit, Versiegelungsgrad bei der gepl. Nutzung hoch, Versickerung über Rigolensysteme analog des best. Baumarkts geplant
	Oberflächen-gewässer	Kein Oberflächengewässer im gepl. Sondergebiet, allerdings im Osten direkt anschließend kleiner Bach, der hier von in den Geltungsbereich hereinreichenden Gehölzen (Erlen, Weiden, Zitterpappel) begleitet wird; der Bereich südlich der Straße „Am Wiesenhain beim Bolzplatz bzw. entlang des Sandbächleins ist als wassersensibler Bereich eingestuft	geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit, in die Oberflächengewässer wird durch die Planung nicht eingegriffen, sie werden nicht beeinträchtigt
	Grundwasser	Grundwasser wird nicht berührt	Keine spezielle bzw. geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Nutzungs-funktion	Kein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet	mittlere Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung, Grundwasser/ Wasserhaushalt wird durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt

6	Klima / Luft	Ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Fläche im Bereich der Erweiterung, Bereich des best. Baumarkts mit höherem Versiegelungsgrad und entspr. Höherer Aufheizung, allerdings umgebend freie, gut durchlüftete Lage und in weiterem Umfeld größere Waldflächen	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe bis mittlere Bedeutung;
7	Kultur – und Sachgüter			
	Denkmäler	Keine ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich und näherem Umgriff vorhanden	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Orts- und Landschaftsbild	Lage in Nähe der Staatsstraße, abgerückt vom oberhalb gelegenen Zentrum von Hauzenberg, in räumlichen Umfeld sind die Ortsteile Fürsetzung, Weiherreuth und Steinberg vorhanden; geplante Erweiterungsfläche ist „hinterliegend“ zum bestehenden Baumarktgelände gelegen; dieser Teil ist aufgrund der Lage und Topographie wenig weiträumig wirksam auf das Landschaftsbild	Keine spezielle Empfindlichkeit	überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit aufgrund der Lage

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der ursprünglichen Nutzung - landwirtschaftlich als Acker bzw. des aktuellen Zustands und der Lage im direkten Anschluss an das bestehende Baumarktgelände lässt sich festhalten, dass die Wertigkeiten für die Schutzgüter größtenteils geringe bis mittlere Bedeutung bzw. Empfindlichkeiten aufweisen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung/ „Nullvariante“

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche möglich; allerdings ist das Gelände bereits verändert in Vorbereitung auf die geplante ergänzende Nutzung zur Lagerung von Materialien zum Baumarkt genutzt. Es könnte die gepl. Erweiterung des Baumarkts um die dringend benötigten Lagerflächen nicht erfolgen in einer Lage, in der die Auswirkungen auf die Schutzgüter ohne erhebliche Beeinträchtigung sind.

2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die durch die Bauleitplanung resultierenden, zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter wiederum in Tabellenform dargestellt.

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Mensch		
	Erholung	Flächeninanspruchnahme für ergänzende Lagerflächen in direktem Anschluss zum bestehenden Baumarktgelände, allerdings außerhalb von schwerpunktmäßig für Freizeit/ Erholung genutzten Gebieten, örtl. Nutzung Bolzplatz bzw. Spazierengehen sind weiterhin möglich,	Keine gravierende Verschlechterung gegenüber Bestand
	Lärmschutz	Keine gravierende Veränderung gegenüber dem Bestand, nur Erweiterung der Lagerflächen, damit effizientere Nutzung möglich mit größeren Lagerkapazitäten; zusätzliche Lagerflächen dann auch in Gebäudeflächen realisierbar (damit eher Reduzierung des Lärmaufkommens in Verbindung mit Lagerhaltung	- kaum Veränderung gegenüber Bestand
	Luftreinhaltung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand, kein bzw. kaum zusätzlicher Verkehr	- kaum Veränderung gegenüber Bestand
	Schutz vor elektrischen Feldern	Keine Veränderung gegenüber dem Bestand	----
	Versorgung	Schaffung von ergänzenden Lagerkapazitäten möglich	Verbesserung der Versorgung mit Baumaterialien
	Mobilität	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	Keine Veränderung
	Verkehrssicherheit auf der Staatsstraße, öffentl. Straßen	Keine Beeinträchtigung des Verkehrs durch (aufgrund Lage/ Entfernung) durch geplante Erweiterung	Keine Gefährdung des Verkehrs
2	Pflanzen/ Tiere		
	Vegetation	Ein größerer Teil der Flächen wird versiegelt/ bebaut im Zuge der geplanten Erweiterung, randliche Grünflächen bleiben erhalten und werden ergänzt durch Ansaatflächen; Weiterentwicklung der randlichen Grünflächen durch Sukzession mit weiterer Gehölz-entwicklung, Streifen zum kleinen Bach mit Gehölzbestand soll erhalten bleiben	Keine gravierende Veränderung bzw. Verschlechterung gegenüber Ausgangszustand, insbesondere auch durch den eingeplanten Ausgleich

		Aufwertung an anderer Stelle im Zuge der geplanten Ausgleichsfläche im Bereich der Gemarkung Albersdorf, Stadt Vilshofen a.d.Donau, Landkreis Passau, von Acker zu extensiver Obstwiese in räumlichen Verbund zu weiteren wertvollen Strukturen und Flächen (Donauleiten, Ausgleichsflächen)	
	Fauna	versiegelt/ bebaut im Zuge der geplanten Erweiterung, randliche Grünflächen bleiben erhalten und werden ergänzt durch Ansaatflächen; Weiterentwicklung der randlichen Grünflächen durch Sukzession mit weiterer Gehölz-entwicklung, Streifen zum kleinen Bach mit Gehölzbestand soll erhalten bleiben Aufwertung an anderer Stelle im Zuge der geplanten Ausgleichsfläche im Bereich der Gemarkung Albersdorf, Stadt Vilshofen a.d.Donau, Landkreis Passau, von Acker zu extensiver Obstwiese in räumlichen Verbund zu weiteren wertvollen Strukturen und Flächen (Donauleiten, Ausgleichsflächen)	Keine gravierende Veränderung bzw. Verschlechterung gegenüber Ausgangszustand, insbesondere auch durch den eingeplanten Ausgleich Keine artenschutzrechtlichen Konflikte
	Biotope und Vernetzung	Kartierte Biotope werden durch die geplante Änderung/ Erweiterung nicht betroffen; Fläche bisher ohne Bedeutung im Biotopverbund, Streifen zum Gewässer bleibt mit Gehölzbestand als Puffer/ Ufergehölz; Gegenüber Ausgangssituation Verbesserung des Biotopverbunds durch eingeplante Ausgleichsfläche im Bereich bei Albersdorf	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand, durch die eingepl. Ausgleichsmaßnahme bei Albersdorf Verbesserung des Biotopverbunds
3	Fläche Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden.	landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren und werden beansprucht für eine andere Nutzung es werden hier keine besonders hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht es erfolgt eine bedarfsgerechte Erweiterung für den bestehenden Baumarkt, der die Flächen in direkter räumlicher Ergänzung benötigt, das bestehende Gelände reicht dafür nicht aus (so dass schon Teile auf der Erweiterungsfläche zwischengelagert sind)	Keine erhebliche Verschlechterung, kein Verlust besonders hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen

4	Boden		
	Filterfunktion	Höhere Bodenversiegelung durch Bebauung u. befestigte Flächen, Versickerung geplant wie im bestehenden Baumarktgelände v.a. m. Rigolensystemen (ggfs. ergänzt durch Rückhaltung)	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Biotopfunktion	-	----
	Nutzungsfunktion	landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren, allerdings keine hochwertigen Ackerflächen	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
5	Wasser		
	Oberflächenwässer/ Gewässer	Keine Oberflächengewässer direkt betroffen, ein kleiner (namenloser) Bach schließt im Osten an, hier bleibt ein Gehölzstreifen/ Puffer höherer oberflächl. Abfluss bei befestigten oder bebauten Flächen, allerdings ist analog des bestehendem Baumarktgeländes eine Entwässerung mit Rigolensystemen und ggfs.. Rückhaltefläche geplant; randlich bleibende Grünflächen mit Versickerung/ Verdunstung vor Ort in entstandene Böschungen sind zur Böschungssicherung anzusähen	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Grundwasser/ Nutzungsfunktion	Grundwasser wird nicht direkt genutzt und nicht angeschnitten	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
6	Klima/Luft	stärkere Aufheizung durch zusätzliche befestigte und bebaute Flächen, verbleibende rahmende Grünflächen wirken etwas ausgleichend, es handelt sich hier um eine relativ offene Lage mit entsprechender Durchlüftung, im größeren Umgriff sind größere Waldflächen vorhanden, die ausgleichend wirken	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand;
7	Kulturgüter		
	Denkmäler	Bau- und Bodendenkmäler sind hier nicht ausgewiesen bzw. in räumlicher Nähe vorhanden, evtl. Funde könnten allerdings bei Erdarbeiten zutage kommen	- keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Orts- und Landschaftsbild	Auf Ortsbilder kaum Wirkung/ Veränderung durch die geplante Erweiterung, die nördlich „hinter“ dem	- Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand,

		bestehenden Baumarkt und teils eingetieft ins Gelände entsteht	Erweiterungsbereich insgesamt nur wenig einsehbar und nicht weiträumig wirksam auf Landschafts- und Ortsbild
--	--	--	--

Betrachtung der Bauphase

Die Bauphase für die Schaffung von Lagerflächen als Außenlagerflächen über befestigten Flächen bzw. in Form von Gebäuden ist in der Regel innerhalb von wenigen Monaten errichtet. In dieser Phase ist mit zusätzlicher „Beunruhigung“ in Form von höherem Verkehrsaufkommen und Baulärm zu rechnen. Die nachfolgende Nutzung stellt sich nicht gravierend anders dar als die bisherige Baumarktnutzung.

Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.

Es sind mit dem Betrieb der Erweiterungsflächen des Baumarktes keine spezif. neuen Emissionen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung usw. verbunden. Es entstehen keine gefährlichen Abfälle durch die Erweiterung der Lagerflächen des Baumarkts. Es werden nur zugelassene Bauteile verwendet.

Wechselwirkungen/ Risiken

Es sind auch unter Betrachtung eventueller Wechselwirkungen keine erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Mit dem Vorhaben sind keine besonderen Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden.

Kumulierung

Im Gebiet der Stadt Hauzenberg sind im räumlichen Umfeld zur geplanten Erweiterung im Zuge dieses Deckblatts keine weiteren Vorhaben/ Planungen bekannt, durch die und mit diesen zusammen etwaige Umweltprobleme zu erwarten wären.

Auswirkungen auf das Klima

Die Erweiterung bringt zwar etwas mehr versiegelte bzw. bebaute Flächen, was zu einer stärkeren Aufheizung beiträgt. Das Oberflächenwasser soll wie im Bestand v.a. über Rigolensysteme in der Fläche entwässert werden, was wieder etwas ausgleichend wirkt. Rahmend werden Grünflächen im Zuge der Weiterung eingeplant, die ausgleichend mit aufs Klima wirken ebenso wie die geplante Entwicklung der Ausgleichsfläche. Durch die Erweiterung der Lagerflächen können Fahrten eher reduziert werden (durch effizientere, geordnete Lagerung bzw. weniger Einzellieferungen o.ä.)

Zusammenfassende Beurteilung

Die Flächenbeanspruchung für eine ergänzende Nutzung zum bestehenden Baumarkt v.a. als Lagerflächen stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Es werden Flächen zusätzlich versiegelt und bebaut. Wertvolle Strukturen, Arten und Biotopflächen bzw. Gewässer werden nicht beeinträchtigt. Die Erweiterung ist an der geplanten Stelle wenig wirksam auf das Landschafts- und Ortsbild. Die geplante Erweiterung des Sondergebiets mit Maßnahmen zur rahmenden Eingrünung und zum Ausgleich bringt bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen, bleibenden Veränderungen/ Verschlechterungen gegenüber dem Bestand/ Ausgangszustand und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw.

2c) gepl. Maßnahmen mit denen erhebliche nachteilige Umwelt- auswirkungen vermieden, verringert u. ausgeglichen werden sollen

- Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Es sind mit dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase. Es sind bei der Planung sowohl Vermeidungs-, Minimierungs- als auch Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. gering zu halten.

- Vermeidungsmaßnahmen

Die Planung sieht die ergänzende Nutzung einer Fläche im direkten räumlichen Anschluss vor, was günstiger ist als an anderer Stelle die erforderlichen Lagerflächen zu schaffen. Die Flächen waren ursprünglich landwirtschaftlich genutzt, so dass keine wertvollen Lebensräume beansprucht oder beeinträchtigt werden. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung beinhaltet zwar eine prinzipiell mögliche weitere landwirtschaftliche Nutzung, entspricht aber nicht der Zielsetzung die betriebliche Weiterentwicklung des Baumarkts zu sichern.

- Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Planung sieht Minimierungsmaßnahmen vor:

- durch Entwicklung im direkten nördlichen Anschluss an den Bestand ohne Eingriff in ökologisch wertvolle Flächen

- Erhalt bzw. Weiterentwicklung der randlichen Grünflächen

Im Osten mit Abgrenzung/Fortführung durch eine Gabionenmauer, so dass der Bereich zum Bach als Gehölzufersaum erhalten bleiben kann

- durch entsprechende Maßnahmen zur Entwässerung mit Rigolensystemen (wie bereits beim Bestand)

- durch entsprechende Dimension der im Zuge der Erweiterungsplanung eingeplanten rahmenden Grünflächen, um auch den Rahmen der GRZ bzw. dem zu erbringenden Maß von mind. 20 % Grünflächen im Sondergebiet Baumarkt Rechnung trägt

Die Maßnahmen sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

- Ausgleichsmaßnahmen

Bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht neues Baurecht, was entsprechend der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Ergänzung zu den getroffenen Verminderungs- und Schutzmaßnahmen erfordert.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen der Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans anzuwenden. In der vorliegenden Planung wird in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau Frau Kotz die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden v. 2003 verwendet, der auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans zugrunde gelegt ist und wo auch dem Schutzgut Landschaftsbild im Bilanzierungsansatz bereits mit Rechnung getragen wird.

Zu bilanzieren und auszugleichen sind im vorliegenden Fall:

a) der komplette Bereich der Erweiterungsfläche

Dieser ist nach Faktorensparze Feld AI (von 0,3 bis 0,6) aufgrund der hohen GRZ von 0,8 mit Faktor für den Eingriff von 0,5 anzusetzen für 11.617 m²; somit beträgt der Ausgleichsflächenbedarf hierfür: 5.808,5 m²

b) die überplante festgesetzte Grünfläche mit der rahmenden Eingrünung im Norden, für die ein Ersatz (mit 1: 1) zu schaffen ist

Diese war 5 m breit eingeplant und umfasst 601 m²

und

c) die sonstige Grünflächendifferenz im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, die nicht entsprechend der ursprünglichen Festsetzung als Grünfläche umgesetzt worden sind und damit in entsprechender Dimension von insgesamt 404,5 m² zu ersetzen ist.

Damit beträgt der Gesamtbedarf an Ausgleichsflächen 6.814 m².

Vergleiche dazu auch Erläuterungen zur Grünordnung und Eingriffsregelung als Anlage zur Begründung

Der erforderliche Ausgleich wird auf einer Fläche des „Vorhabenträgers“ in der Gemarkung Albersdorf, Stadt Vilshofen a.d.Donau, Landkreis Passau eingeplant, die insgesamt im Sinne einer Ökokonto- bzw. Ausgleichsfläche als extensive Obstwiese entwickelt werden soll.

Die Fläche ist an dieser Stelle und in der geplanten Entwicklung aus naturschutzfachlicher Sicht geeignet und mit Faktor 1,0 anzuerkennen. Die für das Ausgleichserfordernis im Zuge der Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 des Bebauungsplans zum Sondergebiet Baumarkt Hauzenberg West erforderliche Teilfläche mit 6.814 m² wird im nördlichen Teil von Flurnr. 534 Gemarkung Albersdorf, Stadt Vilshofen a. d. Donau festgesetzt mit Entwicklung aus einem Acker nach Ausmagerung zu einer extensiven Obstwiese mit Pflegemahd.

Da die Fläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, ist zwingend eine dingliche Sicherung erforderlich, die rechtzeitig vor Satzungsbeschluss vorliegen muss.

Vergleiche dazu weitere Ausführungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. den Ausführungen zur Grünordnung und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Anlage 1 zur Begründung.

2d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zum bestehenden Baumarkt werden ergänzende Flächen, v.a. als Liegeflächen für die diversen Baumaterialien benötigt, um den örtlichen Bedarf zeitnah zu decken. Diese sind im vorliegenden Fall von den Betriebsabläufen in direkter Angrenzung erforderlich.

Hierzu bietet sich die Entwicklung in Richtung Norden an, die hier auch auf dem gleichen Niveau fortgeführt werden kann. Diese ist aus Sicht des Stadtrats gut geeignet für die geplante Weiterentwicklung/Nutzung des Betriebs zur örtlichen Versorgung mit Bau- und Gartenartikeln.

Eine Entwicklung nach Osten ist nicht geeignet wegen des Bachtals und der ausgewiesenen Biotopfläche und auch der gleich anschließenden Bebauung von Fürsetzung. In westlicher Richtung schließt zum einen der Ortsteil Weiherreuth an bzw. steigt hier das Gelände deutlich und auch etwas steiler an, sodass eine Zusammenführung auf einer Ebene nur mit massiven Geländebewegungen möglich wäre, abgesehen davon, dass dies dann gravierender wäre in der Wirkung auf das Landschaftsbild und im Hinblick auf Weiherreuth und Steinberg.

Südlich des bestehenden Baumarktgeländes gibt es in Richtung Weiherreuth noch eine bisher unbebaute Fläche, die landwirtschaftlich genutzt ist und aufgrund der direkten Angrenzung und der Höhenlage prinzipiell denkbar wäre. Allerdings wäre diese von der Zuordnung/den Betriebsabläufen weniger günstig. Denn im Süden befindet sich der Teilbereich Gartenmarkt, während der Baumarkt, der vornehmlich die Erweiterung benötigt, im nördlichen Teil des Geländes gelegen ist.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung zur Erweiterung/ Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt 1 wurden auch etwas andere Varianten überlegt. Im Hinblick auf die Einhaltung der GRZ wurden in der aktuellen Planung etwas größere rahmende Grünflächen eingeplant als in der ursprünglichen Planung vorgesehen.

Bezüglich der Entwicklung und Pflege der randlichen Grünflächen wurde als am besten geeignete und zweckmäßige Lösung in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde Frau Kotz eingestuft, die bestehenden randlichen Gehölze zu erhalten und die offenen Bereiche und v.a. Böschungen (ggfs. mit zusätzlicher Sicherung durch Kokosgewebe bzw. Anspritzbegrünung) anzusäen. Eine regelmäßige Pflegemaßnahme ist hier nicht erforderlich, die Grünflächen können und sollen sich durch Sukzession in Richtung dichter und bereiterer Hecken entwickeln.

Für den erforderlichen Ausgleich wurde nach Möglichkeiten der Umsetzung gesucht. Hierzu wollte der „Vorhabenträger“ möglichst eigene Flächen nutzen, falls möglich bzw. geeignet und nicht wie bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans eine Ablöse vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg o.ä. machen.

Die nun eingeplante Fläche für den erforderlichen Ausgleich liegt zwar nicht im Stadtgebiet von Hauzenberg und nicht in räumlicher Nähe. Die Naturraum-Einheit ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans und bei der gewählten Ausgleichsfläche jeweils 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ (Meynen/Schmithüsen et.al.). Bezüglich der Naturraum-Untereinheiten (ABSP) gehört das Sondergebiet „Baumarkt Hauzenberg West“ der Untereinheit „408-C Ilz-Erlau-Hügelland“ an. Das Grundstück des Vorhabenträgers, das bei Albersdorf auf Flurnr. 534 Gemarkung Albersdorf im Gemeindegebiet der Stadt Vilshofen a.d. Donau für die Realisierung des Ausgleichs geplant ist, liegt in der Naturraum-Untereinheit (ABSP) „408-E Nördliche Donaurandhöhen“ der Naturraum-Einheit 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“.

Laut Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Passau Frau Kotz ist die Fläche aus naturfachlicher Sicht geeignet, insbesondere aufgrund der Lage in räumlichem Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet LSG-00522.01 LSG-00522.01 [PA-13] LSG "Donauengtal Gelbersdorf-Windorf-Otterskirchen mit Donauinseln" bzw. auch das FFH-Gebiet (Stand 2016 - rechtsverbindlich) 7345-301 hier TF7345-301.04 Vilshofener Donau-Engtal und als Vernetzung in Richtung der ausgewiesenen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme des staatl. Bauamts an der Staatsstraße bzw. der weiteren Teilgebiete des LSG's mit FFH-Gebiet und sollte insgesamt als Ausgleichs- und Ökokontofläche eingeplant werden.

Da die Fläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, ist zwingend eine dingliche Sicherung erforderlich, die rechtzeitig vor Satzungsbeschluss vorliegen muss.

2e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j;

Es sind mit dem Vorhaben – Erweiterung eines Sondergebiets für die Nutzung als Baumarkt - und aufgrund des Ausgangszustands und der umgebenden Nutzungen nach dem laut BBP zulässigen Vorhaben keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

3) Zusätzliche Angaben

3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichmaßnahmen bildet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 1999/ Jan. 2003, vgl. dazu auch weitere Ausführungen als Anlage zur Grünordnung/Eingriffsregelung zur Begründung.

Zum Projekt wurden keine neuen bzw. gesonderten Gutachten erstellt.

Es wurden allerdings vorliegende Unterlagen/ Informationen ausgewertet wie z.B. Umweltatlas Bayern, FinView, Denkmaltlas usw.

3b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde muss entsprechend § 4c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen Maßnahmen festsetzen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund der Art der geplanten Erweiterung und der damit überwiegend geringen bzw. nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Allerdings ist besonderer Wert auf eine Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu legen und auf die entsprechende Sicherung und Umsetzung der eingeplanten Ausgleichsmaßnahme. Die erforderliche dingliche Sicherung (Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB sowie eine Reallast gemäß § 1105 BGB zugunsten des Freistaats Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde) muss dazu vor Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen, so dass eine Überprüfung bzw. Abnahme erfolgen kann.

Die eingepl. Ausgleichsflächen sind entsprechend Art. 9 BayNatSchG seitens der Gemeinde in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans dem Landesamt für Umweltschutz (mit Abdruck der Unteren Naturschutzbehörde) zu melden.

3c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (bzw. aktuell schon teils als Zwischenlagerfläche) und ohne Vorkommen bzw. Beeinträchtigung wertvoller Lebensräume/ Strukturen ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering bis mittel anzusehen. Artenschutzrechtliche Konflikte bzw. Verbotstatbestände sind im Zuge der geplanten Erweiterung nicht zu erwarten.

Die Flächeninanspruchnahme für eine andere Nutzung und die zusätzliche Versiegelung (hier für die Erweiterung des bisherigen Baumarktgeländes) stellt den Hauptteil des Eingriffs

in den Naturhaushalt und auch das Landschaftsbild dar. Die Lage ist bereits durch das bestehenden Baumarktgelände geprägt. Die Erschließung ist bereits vorhanden und muss nur noch entsprechend ergänzt werden auf die Erweiterungsflächen.

Mit der Erweiterung des Sondergebiets wird den betrieblichen Erfordernissen/ der Entwicklung des Baumarkts Rechnung getragen und zwar in einer Lage, die sich in direkter räumlicher Angrenzung befindet und in der durch diese Entwicklung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw.

Der erforderliche Ausgleich wird erbracht in einer Lage und Weise, die aus naturschutzfachlicher Sicht geeignet ist (vgl. dazu auch die Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung). Da die gewählte Fläche nicht im Geltungsbereich bzw. Stadtgebiet von Hauzenberg liegt, ist diese grundbuchrechtlich zu sichern vor Satzungsbeschluss. Dadurch wird gegenüber dem Ist- Zustand durch die Zunahme extensiver Strukturen eine Aufwertung bez. Schutzgüter Arten und Lebensräume erreicht. Diese dienen auch dem Bodenschutz und dem Wasserhaushalt und zur Aufwertung des Landschaftsbilds.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der geplanten Entwicklung des Sondergebiets in Umsetzung des Deckblatt 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

3d) Quellenangaben

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl S.2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.Dezember 2022 geändert worden ist

BayNatSchG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

BAYSTMLU / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, STMLU (2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Passau.

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland, Schutzgebiete und weitere umweltbez. Informationen über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. Juni 2022 und Juli 2023

Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg.

Bayerischer Denkmalatlas, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinie). Info-Brief Nr. 03/07

LFU / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe. www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm bzw. www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte
Fassung). München 2003

Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München „Bauen im Einklang mit
Natur und Landschaft, fortgeschriebener Leitfaden v. Dez. 2021 zu „Eingriffsregelung in der
Bauleitplanung“

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNENER; FÜR BAU
UND VERKEHR: Der Umweltbericht in der Praxis, München ergänzte Fassung v. 2007

BauGB neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634; das zuletzt durch Artikel 1 des
Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im
Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren
Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Regionalplan Region 12 Donau-Wald (in der Fassung der Bekanntmachung vom
27.03.2019, RABl Nr. 5/2019, S. 31 in Kraft getreten am 13.04.2019)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550,
BayRS 230-1-5-W), geändert durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213)

Wallersdorf, 04.09.2023



Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, Wallersdorf



C. Hentschel Consult Ing.-GmbH,
Oberer Graben 3a, 85354 Freising

Segl GmbH & Co. KG
Herrn Karl Segl senior
Waldstraße 10

94535 Eging am See

Ihr Schreiben:
Unser Zeichen: 2818-2023 / St_01
Telefon: +49 (0) 8161 8853 256
Telefax: +49 (0) 8161 8069 248
E-Mail: j.aigner@c-h-consult.de

Datum: 30. August 2023

Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan „SO – Baumarkt Hauzenberg West“ durch den Markt Hauzenberg zur Erweiterung des ansässigen Baumarkts
Schalltechnische Stellungnahme mit verbalargumentativer Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens

Sehr geehrter Herr Segl,

die Segl GmbH & Co. KG betreibt am Wiesenrain 1 in 94051 Hauzenberg auf dem Flurstück 590/2 der Gemarkung Wotzdorf einen Baumarkt mit Baustoffhandel. Das Betriebsgelände liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „SO – Baumarkt Hauzenberg“ und ist als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 590/2, 594/2, 595, 595/4, 596, 596/2, 597/1 (TF) und 597/2 (TF) der Gemarkung Wotzdorf und hat eine Fläche von ca. 34.765 m². Unter Nr. 0.9 ist die folgende textliche Festsetzung zum Immissionsschutz verankert:

Für alle innerhalb des Baugebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen kann von der Stadt bzw. Genehmigungsbehörde zum Bauantrag oder zum Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten gefordert werden, das durch geeignete Objektschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. VDI 2058 nachweist und den flächenbezogenen Schallleistungspegel ermittelt.

Die im Sondergebiet zulässigen Betriebe und Anlagen dürfen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel, bezogen auf die südwestlich gelegenen Immissionsorte, von 60 dB(A)/m² tagsüber und 45 dB(A)/m² nachts zum Wohngebiet hin nicht überschreiten bzw. zu östlich gelegenen Immissionsorten tagsüber 60 dB(A)/m² und nachts 50 dB(A)/m² nicht überschreiten. Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Mai 1987) vorzunehmen.

C.Hentschel Consult Ing.-GmbH
Oberer Graben 3a
85354 Freising
kontakt@c-h-consult.de
www.c-h-consult.de

Gesellschafter:
Dipl.-Phys. Gabriel Petros
Dipl.-Ing. (FH) Claudia Hentschel-Huber
(Geschäftsführerin)

Amtsgericht München HRB 169398
USt.-IdNr.: DE256441770
Bankverbindung: Bankhaus Sperrer
IBAN: DE07 7003 1000 0000 0418 89
BIC: BHLSDEM1XXX

Messstelle § 29b BImSchG



Durch die DAKKS nach DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiertes Prüflaboratorium.
Die Akkreditierung gilt nur für den in der Urkundenanlage D-PL-20319-01-00 aufgeführten Akkreditierungsumfang.

Der Betrieb wurde am 11.05.2011 durch das Landratsamt Passau baurechtlich genehmigt (Aktenzeichen: 20110043). Außer einer Beschränkung der Warenanlieferung mittels Lkw auf die Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) sind keine Auflagen zum Schallschutz festgelegt.

Das nördlich anschließende Flurstück 590/3 der Gemarkung Wotzdorf dient als Freilager für diverse Baustoffe. Um die Betriebsabläufe zu optimieren und die Baustoffe unabhängig von der Witterung ganzjährig lagern zu können, ist nunmehr die Erweiterung um eine Lagerhalle auf dem genannten Grundstück geplant. Um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, soll der Bebauungsplan durch das Deckblatt Nr. 1 geändert und der Geltungsbereich nach Norden um das genannte Grundstück (Fläche ca. 11.600 m²) erweitert werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 04.07.2022 durch den Markt Hauzenberg gefasst.

Abbildung 1 zeigt die Planzeichnung zum rechtsgültigen Bebauungsplan und Abbildung 2 die Planzeichnung zum Deckblatt Nr. 1 zum Vergleich. Aus dem Luftbild in Abbildung 3 ist der Untersuchungsbereich mit dem bestehenden Betriebsgelände (rot umrandet), der Erweiterungsfläche für die geplante Lagerhalle (blau umrandet) und den Wohnnutzungen im Südwesten an der Weiherfeldstraße und im Nordosten an der Garhamstraße bzw. An der Bleiche ersichtlich.

Abbildung 1 Planzeichnung - rechtsgültiger Bebauungsplan „SO - Baumarkt Hauzenberg“



Abbildung 2 Planzeichnung – Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan

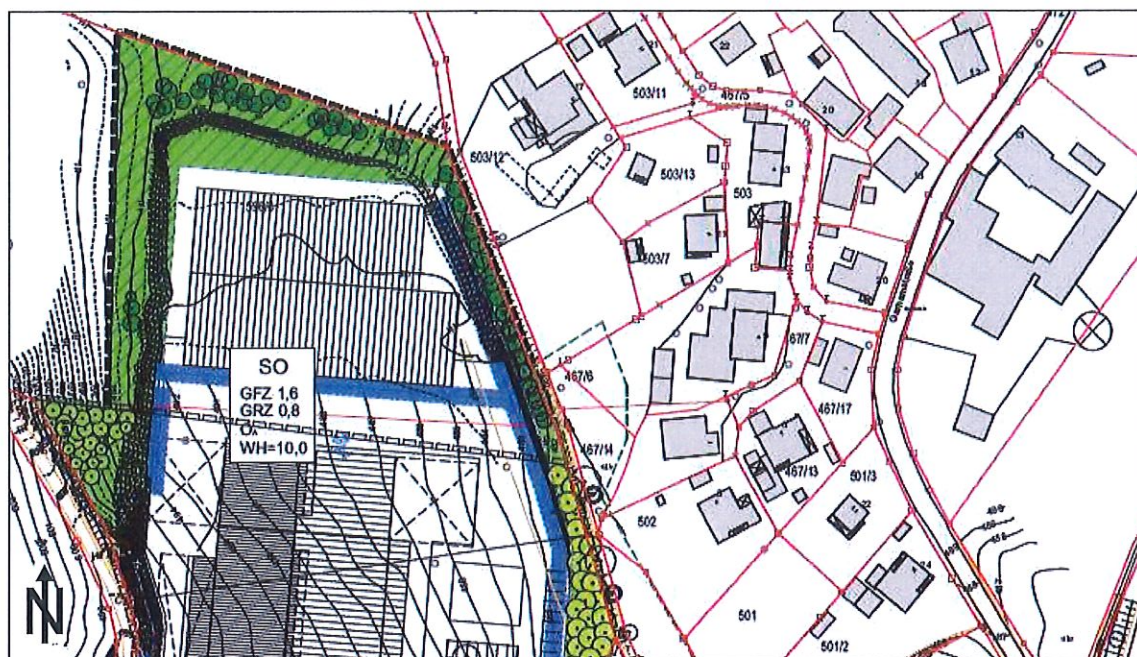
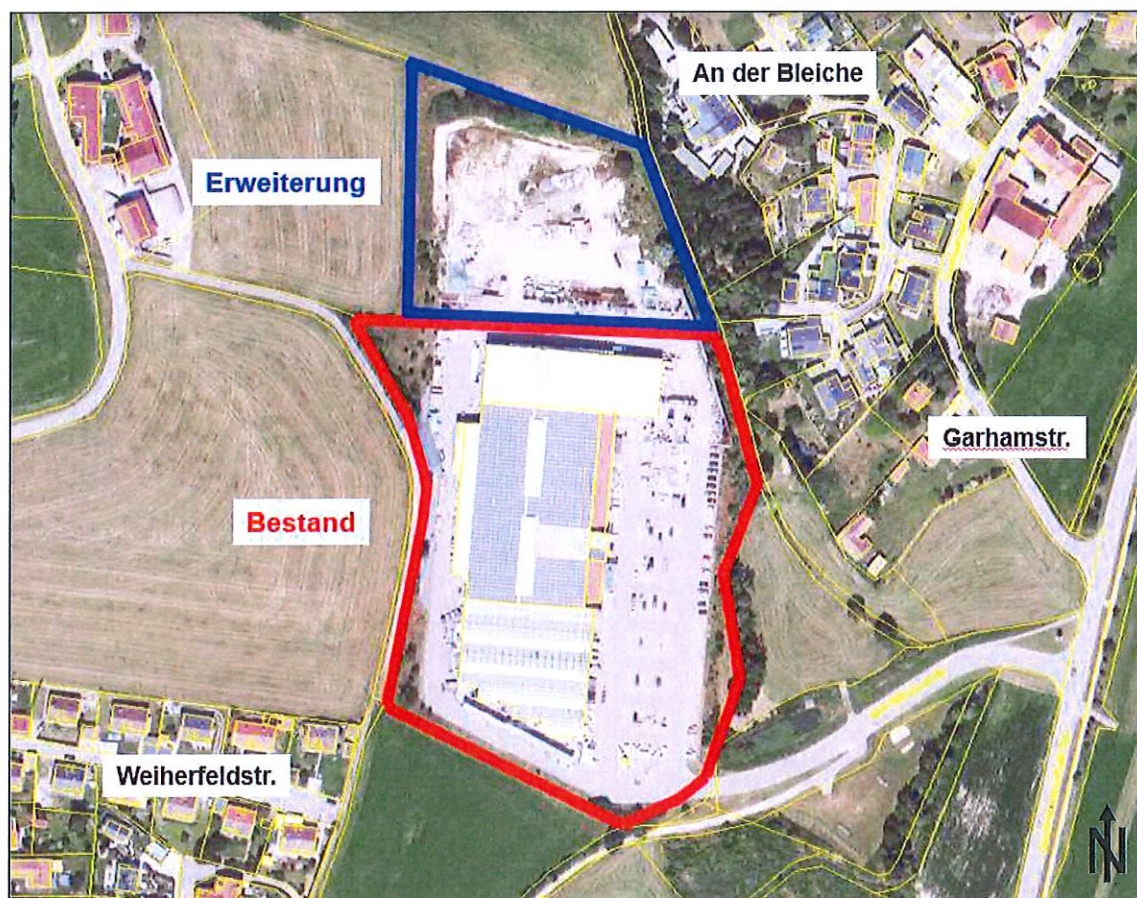


Abbildung 3 Luftbild mit Darstellung des Untersuchungsbereichs



Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de,
Lizenzen: CC BY-ND 3.0, CC BY 3.0 DE (jeweils keine Bearbeitung)

Das Vorhaben hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft. Durch die geplante Errichtung der Lagerhalle für Baustoffe wird sich weder die Kundenfrequentierung, noch die Anzahl an Pkw-Stellplätzen und der Lieferverkehr im Vergleich zum Bestand erhöhen. Die Öffnungszeiten des Baumarkts bleiben unverändert (Montag bis Freitag: 8:00 – 19:00 Uhr, Samstag: 8:00 – 16:00 Uhr) und auch die Lkw-Umfahrung um die bestehenden Betriebsgebäude kann wie bisher genutzt werden. Sämtlicher Lieferverkehr sowie Be- und Entladetätigkeiten werden weiterhin ausnahmslos während der Tagzeit abgewickelt.

Vielmehr lässt das Vorhaben eine Reduzierung der Immissionsbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft erwarten, weil das Be- und Entladen der Baustoffe auf der Erweiterungsfläche künftig nicht mehr im Freien, sondern innerhalb der Lagerhalle stattfinden wird. Insbesondere auf die Anwohner im Osten des Planungsgrundstücks An der Bleiche wirkt sich das Vorhaben vorteilhaft aus. Der künftige Gesamtbetrieb wird dort zu spürbar niedrigeren Immissionsbelastungen führen, als bisher. Auch an den Wohnnutzungen im Südwesten an der Weiherfeldstraße kann eine Erhöhung der anlagenbedingten Geräuschimmissionen ausgeschlossen werden.

Fazit:

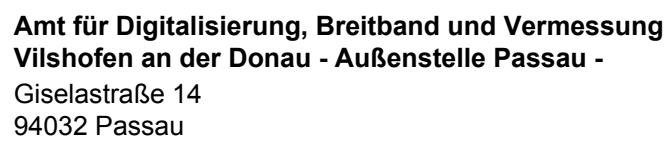
Die geplante Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „SO – Baumarkt Hausenberg“ nach Norden um das Flurstück 590/3 der Gemarkung Wotzdorf respektive die Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 zu diesem Bebauungsplan ist aus schalltechnischer Sicht mit keinen schädlichen bzw. nachteiligen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung verbunden. Die Errichtung der geplanten Lagerhalle für Baustoffe wird vielmehr zu einer Minderung der Immissionsbelastungen führen, nachdem sämtliche Be- und Entladetätigkeiten zukünftig nicht mehr im Freien, sondern abgeschirmt innerhalb des Gebäudes erfolgen werden. Von einer detaillierten Lärmprognose nach Nr. A.2.3 der TA Lärm respektive vom Nachweis der Einhaltung der im Urplan als zulässig festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel kann abgesehen werden.

Für diesbezügliche Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

C. HENTSCHEL CONSULT
Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik

gez. i.A. Judith Aigner



Gemeinde: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern

Maßstab 1:2000



0 10 30 60 Meter

Geschäftszeichen: Kögl

Dieser Ausdruck wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.