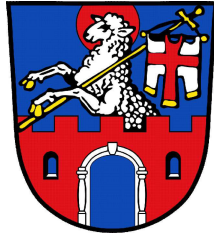


STADT OSTERHOFEN

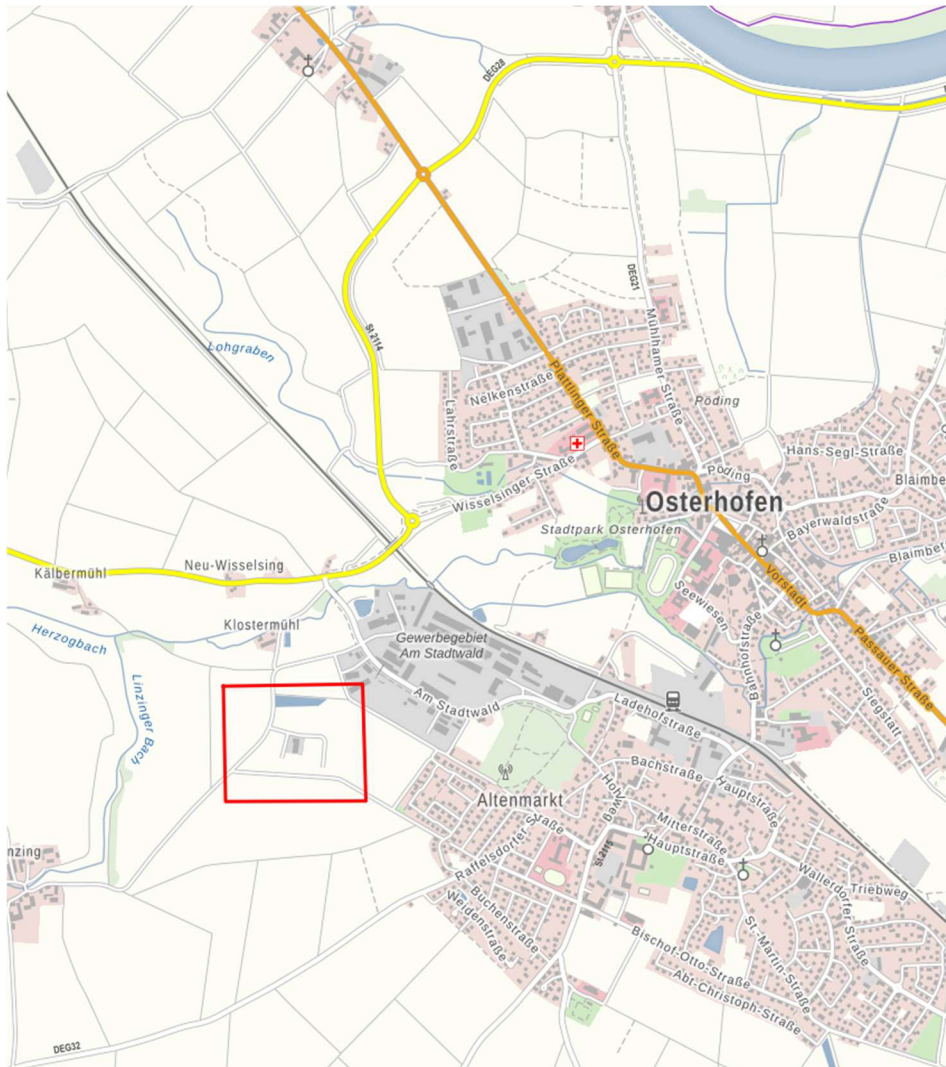


Bebauungsplan GE Am Stadtwald-Erweiterung I

Deckblatt 2

Begründung

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich):



Bearbeitungsvermerke:

Bericht	Nr.	3359Begr
Index		
a	28.03.23	ha/vh

G+2S

GARNHARTNER + SCHÖBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42, fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3, fon 0991/382308
Büro Passau 94036, Heuwinkel 1, fon 0851/490 797 66
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Kennzahlen der Planung	4
3	Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung	5
4	Erschließung	6
5	Umweltschutz	7
6	Umwelt und Landschaft	8

Anhang:

Schall: Geoplan GmbH: S1905035 Erweiterung GE Am Stadtwald Deckblatt Nr. 1 Kurze Stellungnahme Rev. 2, 25.09.2019

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Das Gewerbegebiet „GE Am Stadtwald – Erweiterung I“ befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Osterhofen in Niederbayern. Der Geltungsbereich, der die Flurstücke 370/1, 370/2, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/8, 370/13, 370/15, 370/16, 370/17, 370/18 und 370/20 umfasst, wird bereits durch mehrere Gewerbebetriebe genutzt.

Zwei ansiedelnde bzw. erweiternde Betriebe wünschen die bisher höchstzulässige Wandhöhe ihrer geplanten, teilweise bereits gefertigten Werkshallen aufgrund der betrieblichen Erfordernisse zu erhöhen. Ferner beabsichtigt einer der Betriebe von der westlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße aus eine direkte Zufahrt zu Flurstück 370/8 zu schaffen. Eine Fortführung des Weges der südwestlichen Erschließungsstraße wird nicht mehr benötigt. Der Lärmschutzwall im Südosten wird errichtet; dazu wird die Grünfläche zusätzlich etwas verbreitert.

Die Stadt Osterhofen beabsichtigt daher, den Bebauungsplan durch Deckblatt 2 zu ändern. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauG; die Grundzüge der Planung werden als nicht berührt angesehen.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	10,05 ha
Straßen und Wege öffentlich	0,80 ha
Straßen und Wege privat	0,01 ha
Gewerbebaufläche	7,48 ha
Grünflächen privat	0,07 ha
Grünflächen öffentlich	1,69 ha

3 Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient dazu, die maximale Gebäudehöhe betrieblich-technischen Erfordernissen anzupassen und eine zusätzliche Möglichkeit für eine Betriebszufahrt im Nordwesten zu ermöglichen.

In den neu geplanten Hallen werden sogenannte Hallenkräne zum Einsatz kommen. Aufgrund der Höhenbedarf würde die derzeit festgelegte Wandhöhe nicht ausreichen. Durch eine Erhöhung der Wandhöhe kann zudem erreicht werden, dass weniger Grundfläche benötigt wird, da höhere Regal- bzw. Stapelhöhen möglich sind. Eine Erhöhung um circa zwei Meter wird erforderlich. Die traufseitige Wandhöhe wird daher südlich der vorhandenen Erschließungsstraße von 8,0 auf 10,0 m erhöht. Gleichzeitig werden entsprechend die zulässigen Firsthöhen angepasst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah eine Abstufung der Wandhöhen zur freien Landschaft hin vor, um einen sanfteren Übergang in die Landschaft zu erzielen. Das nun vorgesehene Maß von 10,0 m wird als noch verträglich mit den Erfordernissen einer angemessenen Gestaltung der Landschaft angesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Süden und Osten zulässige Sicht- und Lärmschutzwall nun tatsächlich errichtet wird. Dadurch wird die landschaftliche Einbindung und Wirksamkeit der randlichen Bepflanzung verbessert. Zudem wird die Grünfläche im Südosten im Bereich des Walls um 2 m nach innen verbreitert.

Vom Plangebiet betroffen sind die Bodendenkmale: D-2-7344-0163 (Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit) sowie D-2-7344-0167 (Siedlung des Jungneolithikums, u.a. der Münchshöfener und Alheimer Gruppe, der frühen Bronzezeit, der Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit). An der Betroffenheit ändert sich durch die vorliegende Planung nichts. Während der Bauarbeiten eventuell zutage tretende Denkmale sind der Denkmalschutzbehörde zu melden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG zu stellen.

Die Grünordnung bleibt größtenteils bestehen und es werden nur geringe Anpassungen vorgenommen.

Die 5-reihige Hecke entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes wird durch die neu geplante Zufahrt zum Flurstück 370/8 zerschnitten. Der Verlust an Grünfläche wird an anderer Stelle innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs kompensiert (siehe Kapitel 6 Umwelt und Landschaft).

4 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebiets ist gesichert und bleibt in den Grundzügen wie bisher festgesetzt bestehen. Der Wegedurchstich der westlichen Erschließungsstraße in Richtung Süden wird nicht mehr benötigt und entfällt.

Auf das Flurstücke 370/8 wird eine neue Zufahrt direkt von der westlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße ermöglicht. Das Baugrundstück wird durch einen bereits im Gebiet auf Fl.-Nr. 370/13 ansässigen Betrieb genutzt werden. Dabei ist eine teilweise Einebnung des Geländes auf mittlerem Höhenniveau vorgesehen. Eine Zufahrt auf das Grundstück von der Erschließungsstraße aus wäre für die benötigten großen Fahrzeuge wie Tieflader aufgrund einer starken Kurvenführung und einer ungünstigen Höhenabwicklung ungünstig. Daher wird hier eine direkte Zufahrt auf einer günstigen Höhenlage ermöglicht. Die Sichtverhältnisse sind ausreichend.

An der Strom-, Löschwasser- und Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung ändert sich nichts.

5 Umweltschutz

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde seinerzeit ein Schallgutachten¹ erstellt. In diesem Schallgutachten wurden den jeweiligen Bauflächen richtungssektorabhängige Emissionskontingente in Abhängigkeit vom Flächenmaß des Baulandes zugewiesen. Durch die vorliegende Planung werden die der Berechnung zugrundeliegenden Bauflächen geringfügig angepasst. Da die Stichstraße, welche vom südwestlichen Wendehammer zur Geltungsbereichsgrenze verläuft, entfällt, wird diese Fläche nun als Bauland im Bebauungsplan festgesetzt. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Bauland, zugunsten einer Verbreiterung der Grünfläche, reduziert. Im Saldo aller Veränderung wird die Baulandfläche inklusive der privaten Zufahrtsstraße um 54 m² vergrößert. Damit könnten sich die Beurteilungspegel an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten ändern.

Die Vergrößerung erfolgt teilweise in Richtung des Immissionsortes IP6 (Klostermühl) gemäß Schallgutachten. Die Verkleinerung erfolgt lagemäßig so, dass vor allem die Immissionsorte IP5a-c (Wohngebiet Am Wasserturm) betroffen sein könnten.

Die gesamte Vergrößerung des Baulandes und damit des zulässigen Emissionspegel ist sehr geringfügig. In Richtung des Wohngebietes ist aufgrund der Baulandverkleinerung nicht mit höheren Schallbeurteilungspegeln zu rechnen. Für den Immissionsort Klostermühl sind die zugrundezulegenden Orientierungswerte bislang deutlich unterschritten, so dass hier mit keiner planungsbedingten Überschreitung zu rechnen ist. Von einer erneuten schalltechnischen Beurteilung wird daher abgesehen.

¹ Geoplan GmbH: S1905035 Erweiterung GE Am Stadtwald Deckblatt Nr. 1 Kurze Stellungnahme Rev. 2, 25.09.2019

6 Umwelt und Landschaft

6.1 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Wirkfaktoren	Schutzgüter									
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter	
Anlage											
	Höhe + Dimension baulicher Anlagen							O			
Bau											
Betrieb											

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

Schutzgut Mensch	
Bestand	Bewertung
Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet, welches am Arbeitsplatz bzw. Arbeitsumfeld dient.	-
Eingriff	Bewertung

Da es sich um geringfügige Änderungen handelt ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.	Keine erhebliche Beeinträchtigung
---	-----------------------------------

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	
Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.	
Bestand	Bewertung
Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist nicht gegeben.	Sehr geringe Bedeutung
Eingriff	Bewertung
Da es sich um geringfügige Änderungen handelt, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.	Keine erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgut Boden	
Bestand	Bewertung
Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Natürlicher unversiegelter Boden ist nicht mehr vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Bodendenkmäler.	Sehr geringe Bedeutung
Eingriff	Bewertung
Da es sich um geringfügige Änderungen handelt, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.	Keine erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgut Wasser	
Bestand	Bewertung
Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Die Entwässerung wurde im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens geregelt. Das Regenrückhaltebecken befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereichs.	Geringe Bedeutung
Eingriff	Bewertung
Da es sich um geringfügige Änderungen handelt, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.	Keine erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgüter Klima und Luft	
Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.	
Bestand	Bewertung
Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Es handelt sich weder um ein Kaltluftentstehungsgebiet noch liegt es in einer Frischluftschneise.	Sehr geringe Bedeutung
Eingriff	Bewertung
Da es sich um geringfügige Änderungen handelt, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima und Luft.	Keine erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgut Landschaft	
Bestand	Bewertung
Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Das Landschaftsbild ist durch das bestehende Gewerbegebiet vorgeprägt.	Geringe Bedeutung
Eingriff	Bewertung

Die Wandhöhe im südlichen Bereich des Bebauungsplans wird um 2 m erhöht. Da die Eingrünung im Süden erweitert wird, wird die Auswirkung abgemildert. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.	Keine erhebliche Beeinträchtigung
---	-----------------------------------

Schutzgüter Kulturgüter und Sachgüter	
Bestand	Bewertung
Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Bodendenkmäler.	Sehr geringe Bedeutung
Eingriff	Bewertung
Da es sich um geringfügige Änderungen handelt, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Kulturgüter und Sachgüter.	Keine erhebliche Beeinträchtigung

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine sehr geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	-	Nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	sehr geringe Bedeutung (lu)	Nicht erheblich
Boden	sehr geringe Bedeutung (lu)	Nicht erheblich
Wasser	geringe Bedeutung (lo)	Nicht erheblich
Luft, Klima	sehr geringe Bedeutung (lu)	Nicht erheblich
Landschaft	geringe Bedeutung (lo)	Nicht erheblich
Kulturgüter	-	Nicht erheblich
Sachgüter	-	Nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt Bereich Wiese	sehr geringe Bedeutung (lu)	

6.2 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

6.2.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

Für die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung im Sinne von Ziffer 2 dd) der Anlage 1 zum BauGB ist theoretisch unklar, auf welche Schutzgüter sich dies im Rahmen einer Bauleitplanung, also auf lokaler Ebene, auswirken soll.

6.2.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht gesehen.

6.2.3 Klima

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht ausgeschlossen (wurde bei den zulässigen Dachformen berücksichtigt), sie sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, welche aus der Versiegelung der Fläche resultieren. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

6.2.4 Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

6.2.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zur Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Beeinträchtigungen über die in diesem Kapitel beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

6.2.6 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette

gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

6.3 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde der rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin bestehen. Für die dort angesiedelten Firmen wäre eine Entwicklung nur unter den Einschränkungen des bisherigen Bebauungsplans möglich. Für die Schutzgüter ergäben sich keine Vorteile.

6.4 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die neu geplante private Zufahrt zur Fl.Nr. 370/8 entsteht ein Einschnitt in die Grünfläche bzw. die 5-reihige Hecke entlang der Grundstücksgrenze. Es gehen 104 m² Grünfläche verloren. Durch die Verbreiterung der Grünfläche im Süden um 2 m und den Entfall des westlichen Wegedurchstiches werden 426 m² Grünfläche zusätzlich festgesetzt. Der Entfall des Straßengrüns im Bereich des Durchstiches misst 161 m². Da die Stichstraße, welche vom südwestlichen Wendehammer zur Geltungsbereichsgrenze verläuft, entfällt, kann die Lücke in der 5-6-reihigen Hecke geschlossen werden. Insgesamt werden 161 m² Grünfläche mehr festgesetzt als im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

6.5 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich nach Abschluss des Verfahrens entsprechend der Unterrichtung der Gemeinde durch die zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Hinweise ergeben, so werden diese seitens der Gemeinde beachtet.

6.6 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung sieht die Änderung des Bebauungsplans „GE Stadtwald Osterhofen – Erweiterung I“ durch Deckblatt 2 vor. Vorgesehen ist die Änderung der Wandhöhen sowie die Festsetzung einer neuen privaten Zufahrt.

Da es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt, weist das Planungsgebiet eine sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Durch die Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter.

Planverfasser

Passau, den 17.05.2023



Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Osterhofen, den

.....

Liane Sedlmeier (1. Bürgermeisterin)

