

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „GI Sperrwies 5. Bauabschnitt – Am Toten- mais“, 3. Änderung

Begründung



P A S S A U
Leben an drei Flüssen

Fassung vom 19.01.2024

Gemarkung Heining
Stadt Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung.....	3
1.1.	Anlass der Planung.....	3
1.2.	Zweck und Ziel der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebietes.....	6
2.1.	Lage im Ortszusammenhang.....	6
2.2.	Gelände	6
2.3.	Derzeitige Nutzung.....	6
2.5.	Örtliche Planungen	7
2.5.1	Flächennutzungsplan	7
2.5.2	Schutzgebiete	9
2.5.3	Landes und Regionalplanung	9
3.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	10
4.	Auswirkungen der Planung.....	14
4.1.	Vermeidung und Verringerung	16
4.2.	Kompensationsmaßnahmen.....	17

1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1. Anlass der Planung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität, am Dienstag, den 18.04.2023, wurde die Einleitung des Bauleitplanverfahrens „GI Sperrwies 5. Bauabschnitt – Am Totenmais“, 3. Änderung beschlossen.

Das Verfahren soll durchgeführt werden, um den Betriebsablauf auf dem Gewerbeareal verbessern und Umstrukturierungsmaßnahmen, wie die Verlagerung von Stellplätzen vornehmen zu können.

Deren Erforderlichkeit ergibt sich insbesondere aus der Notwendigkeit eines eingegessenen Betriebes – der einen wichtigen Arbeitgeber für Passau und das Umland darstellt – um dauerhaft am Wettbewerb zu bestehen, flexibel auf wirtschaftliche Entwicklungen reagieren zu können, wozu auch die Erschließung neuer Geschäftsfelder zu zählen ist. Damit besteht städtebaulich die Möglichkeit, den Standort bzw. das ausgewiesene Industriegebiet (GI) zu stärken und – auch hinsichtlich der Arbeitsplätze und der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt – langfristig zu sichern.

Zudem erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf das Flurstück des Schreinerholzweges, um die im Geltungsbereich GE/GI Sperrwies 3. BA als öffentlichen Feld- und Waldweg dargestellten Bereich als öffentliche Verkehrsfläche darzustellen, so wie diese heute auch schon genutzt wird.

Um die Umsetzung der Planungen ordnungsgemäß durchführen zu können, sind insbesondere Anpassungen der im Bebauungsplan als „Wald“ gekennzeichneten Fläche im Süd-Westen erforderlich. Bei den Flächen handelt es sich um eine ca. 25 m breite mit Strauchwerk und einzelnen Bäumen bestandene Fläche (voraussichtlich B112 Mesophiles Gebüsch / Hecken, Ausgangszustand dem Bearbeiter nicht bekannt) zwischen Gewerbebetrieben, welche in Teilbereichen fortan als Parkfläche für Fahrzeuge dienen soll. Aufgrund der Lage zwischen den Industriebetrieben ist von einer gewissen Vorbelastung auszugehen. Eine ca. 10 m breite Grünzäsur zwischen den Betrieben bleibt weiterhin bestehen.



Geltungsbereich 3. Änderung (unmaßstäblich)

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen von Fl.Nr. 312/12 und Fl.Nr. 314/2, Gemarkung Heining mit 4.512 m², die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000 m².

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Hinsichtlich des Artenschutzes erfolgte eine Abschätzung. Die Unterlagen hierzu können dem Anhang entnommen werden.

1.2. Zweck und Ziel der Planung

Die Firma Paul beabsichtigt auf einer südlichen Teilfläche der Flurnummer 312/12 (Gemarkung Heining) entlang des Schreinerholzwegs die Errichtung von offenen Stellplätzen, zu realisieren. Das Vorhaben liegt am südöstlichen Rand des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gl Sperrwies 5. Bauabschnitt – Am Totenmais“ und ist in diesem derzeit als zu erhaltender Waldbestand zwischen den Industriegebietsstandorten gekennzeichnet. Direkt südlich grenzen die Bauabschnitte BA3 und BA4 des Industriegebietes an.

Auf dem ansässigen Betriebsgelände auf Fl.Nr. 312/12, 312/15, 312,17 und Fl.Nr. 312./16, Gemarkung Heining, soll ein über 4.000 m² großer MOBILITÄTS-HUB entstehen, welcher als Bestandteil eines europaweiten HRS-Netzwerks (Netzwerk eines Hotelbuchungsportals) dienen wird, um Kunden ein integriertes Wasserstofflangstrecken-Netz bieten zu können. Beispielweise sollen hier Shops, Gastro, E-Ladepark, Wasserstofftankstelle sowie -infrastruktur realisiert werden. Hierfür sind weitere Umstrukturierungsmaßnahmen auf dem Betriebsgelände wie etwa die Verlagerung von Stellplätzen notwendig, um insbesondere den Betriebsablauf auf Fl.Nr. 312/12, Gemarkung Heining zu verbessern. Zudem kann durch Entzerrung der Verkehrsströme und Vermeidung von Kreuzungsverkehr der Sicherheitsaspekt auf dem Gelände erhöht werden.

Eine fußläufige Anbindung der geplanten Stellplätze entlang des Schreinerholzweges besteht über einen vorhandenen Treppenaufgang. Die Erschließung der Stellplätze ist über die Gutenbergstraße auf die St 21 18 gegeben.

Die geplanten Stellplätze entlang des Schreinerholzweges, einer Stichstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, führen zu einer flächensparenden Nutzung (keine zusätzlichen Zufahrten und Verkehrsflächen für die Stellplätze erforderlich).

Gehölze im Umgriff sollen erhalten bleiben. Aufgrund der Gehölze im direkten Umgriff sind weitere Pflanzmaßnahmen (Hecken zur Eingrünung) nicht notwendig. Einzelbaumpflanzungen zwischen den Stellplätzen sind vorgesehen und ebenso in den bisherigen Festsetzungen verankert.

Rodungsmaßnahmen haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Stadt Passau, am westlichen Ortsrand hin zum Neuburger Wald. Der Bereich wird von Industriegebietsflächen umschlossen. Südlich des Geltungsbereiches verläuft der Schreinerholzweg, auf welchen die Stellplätze angebunden sind.

Im Norden verbleibt eine Gehölzfläche an der Böschung zum tieferliegenden Industriegebiet. Im Westen grenzen Waldflächen an, welche sich im Bebauungsplan Sperrwies / BA 1 befinden. Südlich des Schreinerholzweges befinden sich die Industriegebietsflächen Sperrwies BA 3 und BA 4.

Schutzgebiete, Biotope oder Dergleichen befinden sich nicht im näheren Umgriff des Areal.

2.2. Gelände

Das Gelände ist eine vom Schreinerholzweg zum nördlichen Industriegebiet abfallende Böschung. Der Schreinerholzweg liegt auf Höhen von ca. 383,5 m ü NN – 381,80 m ü NN. Die Stellplätze sollen so errichtet werden, dass eine Zufahrt von der Straße aus problemlos möglich ist. Das nördliche Betriebsgelände liegt auf einer Höhe von ca. 375,00 m ü NN.

2.3. Derzeitige Nutzung

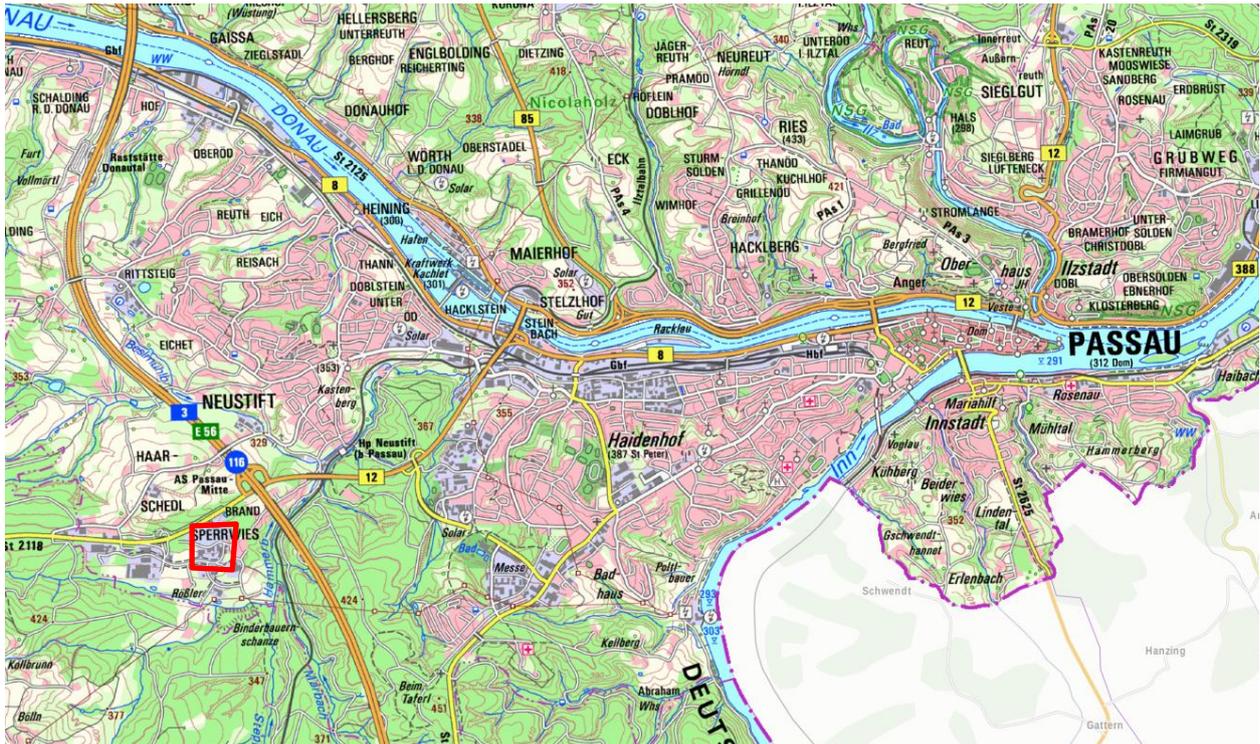
Bei der als E1 bezeichneten Fläche handelt es sich um den Erhalt des ursprünglichen Waldrandes entlang des Schreinerholzweges in unterschiedlicher Breite von 6- 13 m, welcher derzeit im rechtsverbindlichen Urplan "GI Sperrwies 5. Bauabschnitt - Am Totenmais" als „Flächen für die Forstwirtschaft, Bestand zu erhalten“ gekennzeichnet ist, wobei anzumerken ist, dass es sich aufgrund der Lage, Größe, Nutzung und Topographie nicht um Wald im herkömmlichen Sinne handelt (Gehölzstrukturen junger bis mittlerer Ausprägung) was am Luftbild aus dem Jahre 2007 nach Errichtung des Bauvorhabens im Norden ersichtlich wird. Zudem sind einzelne zu erhaltende Einzelbäume gekennzeichnet, welche vor Ort so nicht mehr vorhanden sind.



Luftbild 2007

Der Teilbereich des Schreinerholzweges ist im Bebauungsplan GEGI Sperrwies 3. BA lediglich als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Dieser allerdings ist heute schon in einem Teilbereich als Ortsstraße gewidmet.

2.4. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



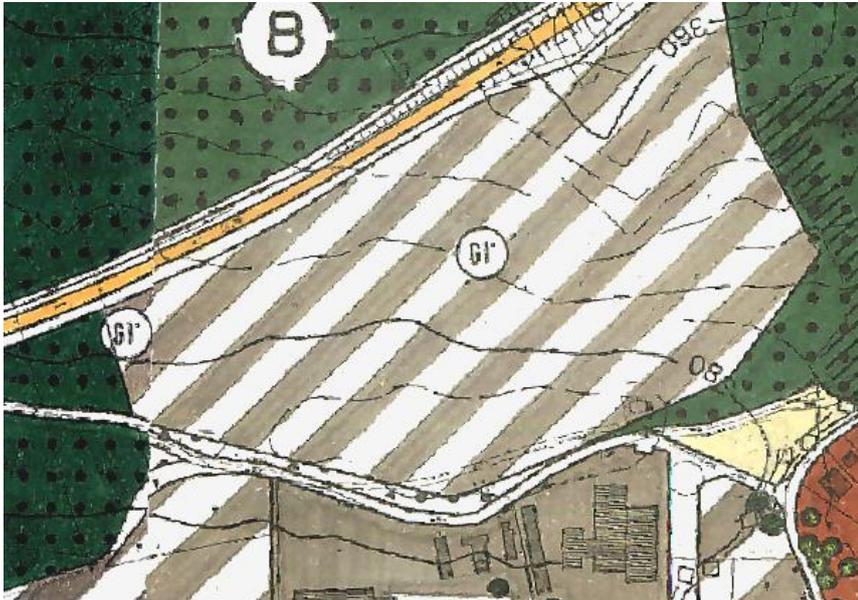
2.5. Örtliche Planungen

2.5.1 Flächennutzungsplan

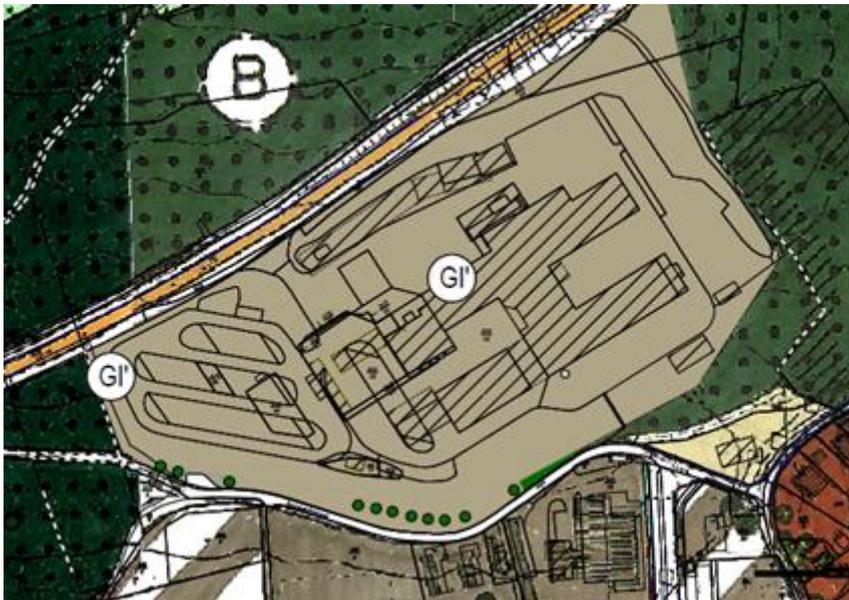
Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Passau vorwiegend als Verkehrsfläche zwischen Industrie und Gewerbebetrieben gekennzeichnet. Zudem werden diese als „Wald“ dargestellt (Grünstreifen neben Erschließungsstraße).

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit noch nicht in Gänze gegeben. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Fläche wird dem nördlich bereits ausgewiesenen Industriegebiet (Gewerbefläche) zugewiesen. Ebenso sind einzelne Bäume verzeichnet.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (maßstabslos)



Flächennutzungsplan Berichtigung (maßstabslos)



2.5.2 Schutzgebiete

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

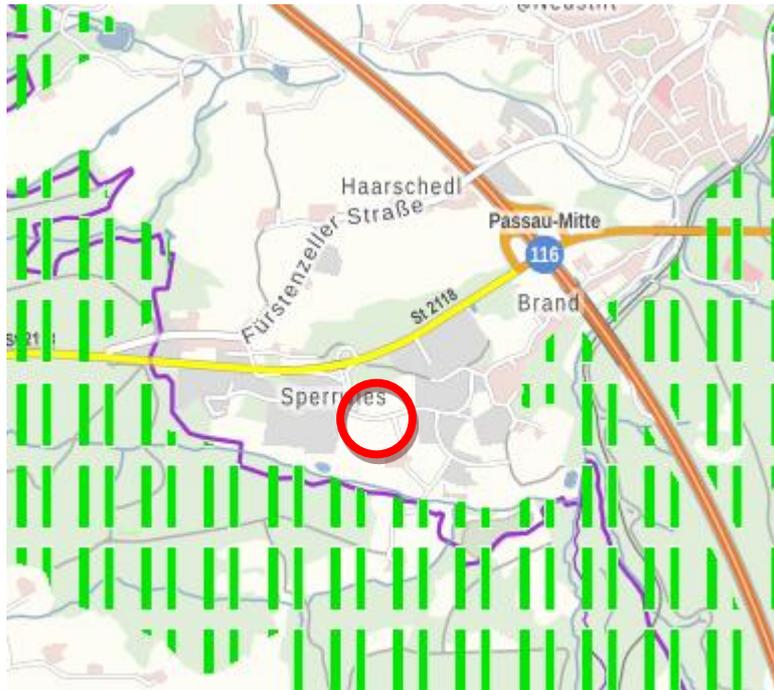
- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

2.5.3 Landes und Regionalplanung

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Die kreisfreie Stadt Passau ist im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP) als Oberzentrum bestimmt. Im für die Stadt Passau einschlägigen Regionalplan Donau-Wald (RP 12) wird insbesondere zur Wirtschaftsentwicklung hervorgehoben, dass für die Standortsicherung und –weiterentwicklung von Industrie und Handwerk eine bedarfsgerechte Versorgung mit Gewerbe- und Industriegebieten von besonderer Bedeutung ist. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher vorausschauend und bedarfsorientiert Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung zu stellen oder diese den Anforderungen der Nutzer anzupassen.

Für die geplanten Flächen sieht der Regionalplan keine Maßnahmen vor. Im Westen befindet sich in 300 m Abstand zum Vorhaben der Regionale Grünzug Hochbuchet/Neuburger Wald.



Regionalplan Planungsverband Donau-Wald

3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Folgende Festsetzungen sind für den Geltungsbereich relevant, bzw. werden für den Geltungsbereich angepasst.

I. Planliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 eingeschränktes Industriegebiet gemäß BauNVO § 9 (1); (2) 1.u.2; (3) 1, (Beschränkung: festgesetzte Lärmkontingente)

Hier nur Flächen für offene Stellplätze (siehe 5.0 Sonstige Planzeichen)

4.0 Verkehrsflächen mit zulässigen Belagsarten

4.1 Straßenbegrenzungslinie zum Schreinerholzweg

4.5 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

4.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg privat) als Verbindung zum Betriebsgelände

4.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Feldweg)

4.8 Wendemöglichkeit auf Privatgrundstück

6.0 Grünflächen

6.2 zu pflanzende Einzelbäume: Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen, Punkt: 6A

6.3 Wald: Flächen für die Forstwirtschaft, Bestand zu erhalten

6.4 Private Grünflächen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (E3 – E6)

7. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege

E1: Erhalt des Waldrandes mit den bestehenden Eichen, Schutzbereich mindestens 5,0 m, vorsichtige Rücknahme der Fichten, Pflanzung von mehreren Eichentrupps (15 – 25 Stück pro Trupp) in den vorhandenen Lücken

E3: Aufbau eines 5,0 m – 15 m breiten Gehölzmantels, Pflanzung einer 2 - 9 reihigen freiwachsenden Hecke aus Bäumen I. + II. Ordnung und Sträuchern (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste im Bereich III.) in der gesamten Länge

II. Textliche Festsetzungen

4.0 Weitere Festsetzungen

Artenschutz:

In den angrenzenden Waldbereichen sind an geeigneten Bäumen, gemäß den artenschutzrechtlichen Anmerkungen, 5 Haselmauskobeln, 36 Fledermauskästen und 30 Vogelnistkästen anzubringen.

Fläche für offene Stellplätze:

Aufgrund der angedachten Nutzung und der Lage sind keine baulichen Anlagen im Geltungsbereich zulässig. Durch die Nutzung durch unterschiedliche Fahrzeuggrößen und die großflächige, direkt angrenzende Eingrünung sind zusätzliche Pflanzungen zwischen den Stellplätzen nicht notwendig. Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Schotter, Kies, Drainagepflaster, Rasenfugenpflaster).

Die Errichtung von Stützmauern ist im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig.

III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1.0 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgrößen

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m²

6. Zu verwendende Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches

Pflanzenqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Bäume in priv. Grünfl.: mind. Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm
oder v. Heister, 200-250 cm

Bäume II. Ordnung: mind. Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
oder v. Heister, 150-200 cm

Bei Hecken: Bäume v. Heister, 100 -150 cm
Sträucher v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

Unterpflanzung im Wald: Heister, 3j.v., 80 - 120 cm

Pflanzabstände: in und zwischen den Reihen 1,5 m
in den Trupps im Verband 2 m x 2 m

Pflanzliste Laubbäume:

A) Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

B) Bäume II. Ordnung:

Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Pflanzliste Sträucher:

(angepasste Liste aufgrund des Artenschutzes)

Es sind mind. 5 verschiedene autochthone Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

C) Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Eine Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Pyramidenpappeln, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichten i.Arten und Thujen ist nicht zulässig

4. Festsetzungen innerhalb des Baugrundstückes

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise bleiben weiterhin bestehen bzw. sind für den Geltungsbereich nicht relevant.

4. Auswirkungen der Planung

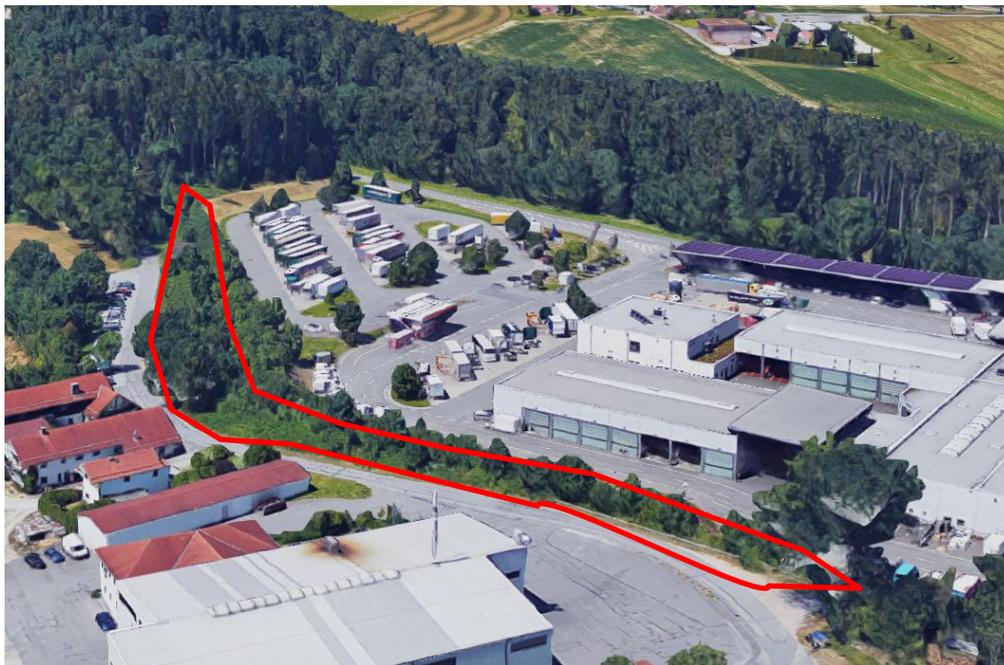
Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden notwendige Umstrukturierungen zur Erhöhung der Betriebssicherheit ermöglicht. Zudem wird die Zufahrtssituation entzerrt. Es entstehen keine Hochbauanlagen. Grünstreifen zwischen Betrieben bleiben in ausreichendem Maße erhalten. Mit der Umsetzung der Maßnahmen an diesem Standort wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Eine Versiegelung zusätzlich zum bisherigen Bestand findet in einem verträglichen Rahmen statt (Nutzung bestehender Erschließungsstraße mit angrenzender gewerblicher Nutzung).

Großbaumpflanzungen zwischen den Industriegebietsflächen wirken dem Verlust bestehender Bäume entgegen.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten. Erforderliche oder bereits umgesetzte Rodungen werden durch ausreichend Neupflanzungen (Ersatzaufforstung Fl.Nr. 1169, Gemarkung Hütting, Markt Ruhstorf a.d.Rott) ersetzt.



www.google.de/maps 04-2023

Die Gestaltung und Größe der Stellflächen sollen sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen (Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen).

Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es zwangsläufig zu einer erhöhten Belastung durch Baufahrzeuge kommen, dies ist jedoch auf die Bauphase zeitlich beschränkt.

Nach der Umsetzung ergeben sich kaum Änderungen auf die Verkehrssituation, da eine aufnahmefähige Anbindung über die Gutenbergstraße und die Medienstraße auf die Staatsstraße gegeben ist. Der Verkehr auf dem Betriebsgelände selbst kann entzerrt werden, womit die Sicherheit erhöht wird.

Auswirkungen auf Denkmäler

Für den Planbereich findet sich im Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmalen (KD). Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler und keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Auch in der näheren Umgebung sind keine Denkmaldaten verzeichnet.

Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter

Das Schutzgut Boden wird durch die vorzunehmenden Erdbaumaßnahmen beeinträchtigt. Allerdings liegt das gesamte Areal bereits anthropogen überprägt vor.

Durch die Versickerung über bestehende Böschungen ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Bestehende Leitungen in den angrenzenden Flächen werden nicht beeinträchtigt. Das Areal befindet sich außerhalb wassersensibler Bereiche.

Großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen sind weiterhin im Umgriff vorhanden. In diese wird nicht eingegriffen. Aufgrund der Lage und dem angrenzenden Ortsbereich ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen. Aufgrund der umgebenden Strukturen und der bisherigen Nutzung ergeben sich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima für angrenzende Bereiche.

Aufgrund der Zufahrtssituation und der Nutzungen im Umgriff ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen. Hinsichtlich der Sicherheit auf dem Betriebsgelände ergeben sich Verbesserungen für dieses Schutzgut.

Gehwegverbindungen werden nicht beeinträchtigt. Weitere Erholungseinrichtungen befinden sich nicht in der näheren Umgebung bzw. werden nicht beeinträchtigt.

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Oberpfälzer und Bayerischer Wald, im Grenzbereich der Untereinheiten Südliche Donaurandhöhen und Donauengtal. Das Donauengtal umfasst das oberhalb Vilshofen beginnende Durchbruchstal der Donau im kristallinen Grundgebirge. Der Talraum wird weitgehend von der ca. 200 bis über 400 m breiten Donau eingenommen. Sie wird von Gehölz- und schmalen Auwaldsäumen begleitet. Die im Süden angrenzenden Südlichen Donaurandhöhen stellen die südlich der Donau gelegenen Ausläufer des Bayerischen Waldes dar und fallen steil zum Donautal ab.

Sie bilden ein insgesamt flachwelliges Hügelland, in welches die zum Donau-durchbruchstal entwässernden Flüsse und Bäche tiefe Sohlen- und Kerbtäler eingeschnitten haben (ABSP 2004).

Biotopbereiche befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich darauf keine Änderungen.

Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Da gemäß Urplan Bäume zu erhalten gewesen wären und die Fläche aufgrund der bereits erfolgten Rodung nicht hinsichtlich möglicherweise vorkommender Arten untersucht werden konnte, erfolgte eine Abhandlung des Artenschutzes in einer Artenschutzrechtlichen Anmerkung, welche im Anhang beigelegt wird.

Erkenntnisse aus dieser Anmerkung werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (Anpassung Pflanzliste, Nistkästen,...).

4.1. Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Flächenausweisung zwischen Gewerbe- und Industriestandorten (Vorbelastung)
- Innenentwicklung
- Durchgrünung des Areals weiterhin gegeben
- Verzicht auf Errichtung von tiergruppenschädigenden Zäunen (keine Trennwirkungen)
- Minderung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Stellflächen und Zufahrten
- Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Baumpflanzungen zwischen Stellplätzen
- Anbringung von Nistkästen

4.2. Kompensationsmaßnahmen

Geplante Nutzung:	Industriegebiet, öffentliche Verkehrsfläche
Flurnummer:	312/12 TF, 314/2 TF
Gemarkung:	Heining
Größe:	4.512 m ²

Durch die Maßnahme der Innenentwicklung werden bestehende Erschließungsstraßen nun beidseitig genutzt. Dies ist im Sinne der flächensparenden Bauweise zu begrüßen, womit die verdichtete Bebauung „honoriert“ werden kann.

Grünflächen, welche dem Eingriff entgegenwirken, bleiben erhalten.

Aufgrund der Eingriffe in den Bereich E1 (Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege, zugleich gemäß 6.3 Flächen für die Forstwirtschaft, Bestand zu erhalten sind Waldausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Nahbereich sind aufgrund der Bestandssituation keine großflächigen Pflanzmaßnahmen möglich

Die Randbereiche werden wieder bepflanzt.

Ersatzaufforstungen werden auf Fl.Nr. 1169, Gemarkung Hütting, Markt Ruhstorf a.d.Rott durchgeführt. Die Pflanzungen haben in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten zu erfolgen.

Es ist eine Ersatzaufforstung von 2.529 m² zu erbringen.



Lage Erstaufforstungsfläche

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden die artenschutzrechtlichen Belange, welche durch das Vorhaben betroffen sind, in einer Artenschutzrechtlichen Anmerkung abgehandelt. Die textlichen Festsetzungen wurden diesbezüglich entsprechend ergänzt bzw. angepasst (Anbringen von Nisthilfen, Anpassung der Pflanzliste). Die Artenschutzrechtliche Anmerkung wird im Anhang beigelegt.

Aufgrund des gewählten Verfahrens sind keine weiteren naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Planung:

Geoplan GmbH
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@geoplan-online.de



.....
Martin Ribesmeier
Stadtplaner, B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

- 5. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
- 5.1. Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1.000)
- 5.2. Artenschutzrechtliche Anmerkungen