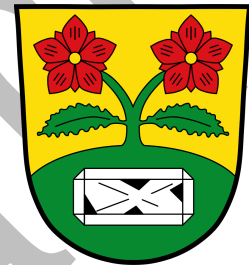


TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"Gewerbegebiet Haslach"

GEMEINDE HOHENAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNG

Team
Umwelt
Landschaft

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

mit

BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Planstand: **ENTWURF**
Datum: 16.04.2025

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	4
1.3.1.3	Einfriedungssatzung	7
1.3.1.4	Weitere Fachplanungen	7
1.3.1.5	Verfahrensart	7
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	8
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	8
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	8
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen	9
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	9
1.4.1	Beschreibung	9
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	9
1.4.3	Verkehrsanbindung	10
1.4.4	Infrastruktur	10
1.5	Städtebauliches Konzept	11
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung	11
1.5.2	Versorgung/Entsorgung	11
1.5.2.1	Wasserversorgung	11
1.5.2.2	Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung	11
1.5.2.3	Niederschlagswasser	11
1.5.2.4	Löschwasser	12
1.5.2.5	Stromversorgung	12
1.5.2.6	Abfallbeseitigung	12
1.5.2.7	Fernmeldewesen	12
1.5.2.8	Spartengespräche	12
1.6	Städtebauliche Begründung/Entwurf	12
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	13
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
1.6.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	14
1.6.4	Bauliche Gestalt	15
1.6.5	Verkehrsflächen	15
1.6.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	16
1.6.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze	16
1.6.8	Grünordnung	16
1.7	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	17
1.8	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	20
1.9	Immissionsschutz	20
1.10	Denkmalschutz	21
1.11	Artenschutz	22
1.12	Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse	23
1.13	Flächenbilanz	23

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Flächen für Gewerbebetriebe beabsichtigt die Gemeinde Hohenau die Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO.

Die Planung sieht die Entstehung von Gewerbeflächen im südlichen Gemeindegebiet, im planungsrechtlichen Außenbereich vor. Der Bereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als „Gewerbegebiet (geplant)“ („GE“) ausgewiesen.

Der Bauausschuss Hohenau hat deshalb in der Sitzung vom 31.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Haslach“ beschlossen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung eines neuen Gewerbegebiets südlich des Ortsteils Haslach, südöstlich vom Hauptort Hohenau, um dem bestehenden Bedarf vor Ort gerecht zu werden. Die Planung sieht ein neues Gewerbegebiet auf derzeitiger Ackerfläche an der Kreuzung zwischen der Bundesstraße B533 und der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Haslach und Saulorn auf Flurstück Nummer 592, Gemarkung Hohenau, vor. Das Planungsgebiet ist umgeben von einem Wirtschaftsweg, der nördlich des Vorhabens, südlich der Bundesstraße B533 verläuft, sowie der genannten Gemeindeverbindungsstraße, den verkehrsbegleitenden Grünstrukturen, Gehölzen auf Säumen zwischen den Landwirtschaftsflächen und der angrenzenden Ackerfläche im Osten. Die Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße südlich des Vorhabens.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenau bereits gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Hohenau nicht entgegen.

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind durch das im Flächennutzungsplan bereits verzeichnete, geplante Gewerbegebiet „GE“ bereits gegeben.
- An diesem Standort stehen der Gemeinde Hohenau kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große, zusammenhängende Planungsfläche. Andere potenziell geeignete Grundstücke können seit Jahren nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen u.a. Wohnnutzung im Dorfgebiet (MD) von Haslach und geplantem Gewerbegebiet durch ausreichenden Abstand der Nutzungen.
- Gute Verkehrsanbindung durch die Lage nahe der Bundesstraße B 533.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Biotopen oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten. Zu beachten ist die Lage innerhalb der ausgewiesenen Schutzgebiete „Naturpark Bayerischer Wald“ und „Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald“.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 12 (Donau-Wald) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregion“ gekennzeichnet. Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind Mittelzentren Grafenau westlich und Freyung östlich der Gemeinde Hohenau. Karten und Texte können unter <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> eingesehen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand 30.04.2019, wenn nicht anders angegeben)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ (Stand 08.04.2008) des Regionalplanes liegt Hohenau im Nahbereich mit dem als „bevorzugt zu entwickelnd“ dargestellten Mittelzentrum Freyung. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (Stand 08.04.2008) liegt Hohenau auf einer

Entwicklungsachse zwischen Grafenau und Freyung sowie im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Zielkarten des Regionalplans Region 12 Donau-Wald:

- Auf der Karte zur „Windenergie“ (Stand 2014) des Regionalplans Donau-Wald liegt Hohenau in einem Ausschlussgebiet für Windkraft.
- Die Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (Stand 2011) verzeichnet keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Bodenschätze im Umfeld der Planung bzw. im Gemeindegebiet von Hohenau.
- Gemäß der Karte zum Hochwasserschutz (Stand 2006) bestehen keine Vorranggebiete für Hochwasserschutz im Umfeld des vorliegenden Vorhabens.
- Gemäß der Karte „Freiraumsicherung“ (Stand 2019) liegt das Planungsgebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Es liegen keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge oder Trenngrün im Vorhabensbereich und dem Umfeld vor.

Auszüge aus dem Regionalplan (Textteil):

AI LEITBILD

1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

- die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten,
 - eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung,
 - die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft,
- u.w.

BI FREIRAUM, NATUR UND LANDSCHAFT

4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die landschaftliche Attraktivität der Region und die gewachsene Kulturlandschaft, die durch eine bäuerlich betriebene Land- und Forstwirtschaft entstanden ist, erhalten und weiterentwickelt wird. Visuelle Leitstrukturen, weithin einsehbare Landschaftsteile und exponierte Lagen sollen von weiterer Bebauung möglichst freigehalten werden.

2.4 Schutzgebiete

2.4.1 (G) Zur nachhaltigen Sicherung der Artenvielfalt, natürlicher und naturnaher Landschaften, typischer Kulturlandschaften und besonders erholungswirksamer Landschaftsteile soll das bestehende Netz von Schutzgebieten erhalten und - soweit notwendig - ausgebaut werden.

2.4.3 (G) Im Naturpark Bayerischer Wald sollen die vielfältigen, charakteristischen Landschaften mit ihren prägenden Elementen erhalten und gemäß dem jeweiligen Pflege- und Entwicklungsplan weiterentwickelt werden.

2.4.5 (Z) Die in der Region vorhandenen Landschaftsschutzgebiete sind in ihrer Substanz zu sichern und entsprechend dem jeweiligen Schutzzweck zu entwickeln.

2.5 Arten und Lebensräume, Biotopverbund

2.5.1 (G) Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.

2.5.2 (Z) In der Region ist durch Verknüpfung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ein zusammenhängendes Biotopverbundsystem anzulegen.

(G) Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.

B II SIEDLUNGSWESEN

1 Siedlungsentwicklung

1.1 G Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 G Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 G Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

1.4 G Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

B IV WIRTSCHAFT

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.1 (Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.

(G) Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefülles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

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

Fazit:

Durch die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ist für das vorliegende Vorhaben ein Herausnahmeverfahren erforderlich. Das Herausnahmeverfahren soll nach Abstimmung mit den Behörden, nach der ersten Auslegung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt werden.

Der Vorhabensbereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des Naturparks „Bayerischer Wald“ (Quelle: Fin-Web des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)).

Durch das geplante Gewerbegebiet erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland für Gewerbebetriebe. Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor.

Das Vorhaben schließt an den südlichen Ortsrand von Haslach an und liegt südlich der Bundesstraße B 533.

1.3.1.3 Einfriedungssatzung

In Hohenau ist die Einfriedungssatzung „Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Hohenau über den Abstand von Einfriedungen“ in allen Planungen zu berücksichtigen.

1.3.1.4 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm Freyung-Grafenau

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „272-408-A Hügelländer des Passauer Abteillandes“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Kapitel 4.7):

1. Erhalt und Optimierung der reichstrukturierten Feuchtgebiete und der naturnahen Fließgewässer mit besonders bedeutsamen Artvorkommen; Sicherung vielfältiger, naturnaher Bachtäler als Hauptbiotopverbundachsen.
2. Erhalt der landschaftsprägenden Hecken-, Ranken- und Steinriegellandschaften.
3. Erhalt bzw. Verbesserung der Vernetzung zwischen den Wäldern des Inneren Bayerischen Waldes und der offenen Landschaft der Hügelländer.
4. Erhöhung bzw. Wiederherstellung der Struktur- und Nutzungsvielfalt in ausgeräumten Bereichen.

BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Landschaftsplanumsetzung Hohenau“.

Die Gemeinde Hohenau hat sich nach einem raschen Strukturwandel innerhalb der Landwirtschaft zu einer schönen Wohnortgemeinde mit hoher Wohnqualität und einem aufstrebenden Urlaubsort weiterentwickelt. Die 1993 begonnene Umsetzung des Landschaftsplanes hatte die Ziele, die charakteristischen Bereiche unserer schönen Landschaft und landwirtschaftliche Voll-, Neben- und Zuerwerbsbetriebe zu erhalten. Die Landschaftsplanumsetzung soll die Natur- und Kulturlandschaft auch für künftige Generationen sichern. Dabei legt die Gemeinde Hohenau großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Ökonomie, Ökologie und sozialen Belangen. (Quelle: <https://www.hohenau.de>).

1.3.1.5 Verfahrensart

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Haslach“. Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenau bereits als „Gewerbegebiet (geplant)“ („GE“) ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher möglich.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 04.08.2020 mit redaktionellen Ergänzungen vom 25.11.2020 ist der Geltungsbereich bereits als geplante Baufläche „P1“ in einem geplanten Gewerbegebiet („GEe“) nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen (hier: Einschränkung bezüglich der zulässigen Schallemissionen) dargestellt. Der Bereich liegt südlich des als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Ortes Haslach und ist umgeben von Grünstrukturen, Verkehrswegen, Landwirtschafts- und Waldflächen. Das Planungsgebiet liegt zudem südlich der Bundesstraße B533 bzw. dem parallel verlaufenden Wirtschaftsweg und nördlich der südwestlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße zwischen Haslach und Saulorn. Die angrenzenden Grünstrukturen sind zum Teil als „zu erhaltend und zu schützen“ (Grünes Rauten-Symbol mit Buchstaben E) gekennzeichnet. An der östlichen Grenze befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop, im Westen eine größere Gehölzfläche. Die östlich des Planungsgebiets liegende Landwirtschaftsfläche ist als von Aufforstung freizuhaltende Fläche markiert. Es befinden sich einige Einzelbäume, Baumreihen, Hecken und Feldgehölze im Umfeld der Planung.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung sind bereits gegeben.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbegebiet Haslach“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Der Planung liegen folgende Gutachten zugrunde:

- 1) Bodengutachten / Geotechnischer Bericht IMH (Projektnummer 23201450 Datum 19.12.2023)
- 2) Schalltechnischer Bericht Nr. S2412137) Bebauungsplan „Gewerbegebiet Haslach“ GeoPlan vom 13.02.2025

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Die Gemeinde Hohenau sowie der Ortsteil Haslach liegen im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau und gehören der Region 12 Donau-Wald an. Naturräumlich ist das Planungsgebiet den Hügelländern des Passauer Abteiles zugeordnet. Haslach liegt direkt an der Bundesstraße B 533 ca. 4km nordwestlich von Freyung und ca. 7km östlich von Grafenau. Von Freyung nach Grafenau gibt es derzeit keinen Bahnverkehr, es bestehen jedoch Busverbindungen. Zwischen Freyung, Waldkirchen und Passau gibt es Zugverbindungen der Ilztalbahn. Diese verkehrt nur samstags, sonntags und feiertags. Es bestehen zahlreiche Busverbindungen und beispielsweise für Vereine steht ein Gemeindemobil zur Verfügung. Südwestlich von Haslach liegt ein Stillgewässer (Naturbadeweiher) im sogenannten Weihermoos und der Geißbach. Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst das geplante Gewerbegebiet und liegt südlich der Bundesstraße B 533. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Schutzgebiete „Naturpark Bayerischer Wald“ und „Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald“. An der östlichen Grenze des Vorhabenbereichs liegt ein amtlich kartiertes Biotop.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt südöstlich von Hohenau, südlich des Ortsteils Haslach, sowie der Bundesstraße B 533. Folgende Flurnummer 592, Gemarkung Hohenau, sind von der Planung betroffen. Hohenau liegt im Landkreis Freyung-Grafenau in Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von 1,95 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Verkehrsbegleitgrün und einem Wirtschaftsweg, sowie davon nördlich Bundesstraße B 533
- Im Nordwesten durch eine bestehende größere Gehölzfläche
- Im Südwesten und Süden durch Verkehrsbegleitgrün und die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Haslach und Saulorn
- Im Osten durch Biotop (Baum-Strauch-Hecke und magere Grasfluren auf Böschung/Steinriegel), davon östlich landwirtschaftliche Flächen (Acker).



Luftbildausschnitt beim Planungsgebiet (PG = blauer Kreis) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.3 Verkehrsanbindung

Das geplante „Gewerbegebiet Haslach“ liegt südlich von Haslach sowie südlich der Bundesstraße B 533 ca. 500m südöstlich von Hohenau. Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Freyung. Das Gewerbegebiet bindet an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße zwischen Haslach und Saulorn an, welche in Richtung Südosten direkt an die Bundesstraße B 533 anschließt. Die genannte Bundesstraße verbindet auch die beiden Städte Grafenau und Freyung, Hohenau liegt dabei etwa mittig zwischen den beiden Städten, jeweils etwa 10km entfernt.

1.4.4 Infrastruktur

In Hohenau gibt es den Caritas Kindergarten „St. Nikolaus“ sowie den St. Gunther Caritas Kindergarten Schönbrunn am Lusen. Zudem gibt es die Georg von Pasterwiz-Schule (Grund- und Mittelschule) und eine Bücherei in Hohenau, sowie eine weitere Bücherei in Schönbrunn am Lusen. Im Ortsteil Kirchl gibt es einen Recyclinghof. Die Gemeinde Hohenau verfügt über ein Trinkwassernetz zur Wasserversorgung.

Südwestlich von Hohenau liegt ein Gewerbepark an der Bundesstraße B 533. Dort befindet sich auch eine Kläranlage.

Freizeit und Tourismus: Hohenau ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und liegt am Naturpark Bayerischer Wald. Es gibt einen Naturbadeweiher. In Schönbrunn am Lusen (Hohenau) befindet sich das „Hinterglaseum“, ein Museum, in welchem Hinterglasmalerei ausgestellt wird. Der Ort und die Umgebung bieten zahlreiche, vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten, darunter Lehrpfade und Wandergebiete, und ein intaktes Vereinsleben.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße zwischen Haslach und Saulorn.

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Hohenau angeschlossen.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das Schmutz- und Abwasser wird über ein Trennsystem entsorgt. Nach derzeitiger Planung soll es mit einer Zwischenpumpstation direkt zur Kläranlage Hohenau geleitet werden.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Es ist geplant das Niederschlagswasser auf Flurnummer 1586/1 Gemarkung Wasching in einem bestehenden Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt an den den Geißbach abzugeben. Je nach Art der Bebauung bzw. entsprechend der Belastungskategorie der an die gemeindliche Abwasserentsorgung angeschlossenen Flächen ist zur Vorreinigung des Abwassers (u.a des verschmutzten Niederschlagswassers) eine Vorbehandlungsmaßnahme erforderlich. Die Vorreinigung hat auf den jeweiligen Bauparzellen zu erfolgen. Je nach Größe der Anlage kann ein volles Ausschöpfen der Baufenster nicht möglich sein.

Einleitung durch Versickerung

Die Möglichkeit einer Versickerung ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der im Untergrund anstehenden Böden nicht gegeben. (Siehe „Geotechnischer Bericht Baugrundvoruntersuchung DIN EN 1997 - Erschließung GE Haslach vom 19.12.2023 IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 7.9 Versickerungsmöglichkeit, S. 29)

Einleitung in Oberflächengewässer

Im Zuge der Objektplanung (Erschließungsplanung der Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke) mit der Flächenkategorisierung (Ermittlung der Belastungsklassen der abflusswirksamen Flächen) der Flächen des Gewerbegebietes ist die weitere Vorgehensweise im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Wasserrechtsbehörde an der KVB Freyung-Grafenau und der Fachstelle dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu klären. (Einteilung der Belastungskategorie; technisch erforderliche Behandlungsmöglichkeit; hydr. notwendiges Rückhaltevolumen)

1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) wird über das Trinkwassernetz der Gemeinde und den nahegelegenen Badeweiher (ca. 25.000qm) sichergestellt.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke (Bayernwerk Netz Regen). Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der privaten Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Hohenau über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald. Im Planungsgebiet können folgende Abfallarten über Tonnen bzw. Container entsorgt und regelmäßig geleert werden: Restmüll, Bioabfälle und Papier. Zudem gibt es einen Recyclinghof in Hohenau, Ortsteil Kirchl.

1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

1.5.2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen (Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

1.6 Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von der Schaffung eines neuen Gewerbegebiets südlich des Ortsteils Haslach, südöstlich vom Hauptort Hohenau aus, um dem bestehenden Bedarf an Flächen für Gewerbebetriebe vor Ort gerecht zu werden. Die Planung sieht das neue Gewerbegebiet auf derzeitiger Ackerfläche an der Kreuzung zwischen der Bundesstraße B533 und der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Haslach und Saulorn, auf Flurstück Nummer 592, Gemarkung Hohenau, vor. Das Planungsgebiet ist umgeben von einem Wirtschaftsweg der nördlich des Vorhabens, südlich der Bundesstraße B533 verläuft, sowie der genannten Gemeindeverbindungsstraße, den verkehrsbegleitenden Grünstrukturen, Gehölzen auf Säumen zwischen den Landwirtschaftsflächen und der angrenzenden Ackerfläche im Osten. Die Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße südlich des Vorhabens.

Der Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt etwa 8 m.

Der städtebauliche Entwurf sieht im geplanten Gewerbegebiet 5 Parzellen mit einer Gesamtfläche (reiner Gewerbefläche) von ca. 1,49 ha vor.

Zur besseren Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in die Umgebung sind hinsichtlich der Kubatur nur mittelgroße Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 1.680 qm und ca. 6.110 qm, welche für mittlere bis kleinere Gewerbebetriebe ausreichend Raum bieten. Größere Gewerbeeinheiten sind aufgrund der Lage und einer möglichen Fernwirkung nicht gewünscht.

Um ein umgebungsverträgliches Baugebiet zu entwickeln, soll von den größeren gewerblichen Einheiten über die etwas kleineren Einheiten ein verträglicher Übergang zu angrenzenden Baustrukturen und zum planungsrechtlichen Außenbereich geschaffen werden.

Die Staffelung und Anordnung der Gebäude ergeben sich aus der Topographie und gewählten Erschließungsform, sowie dem konkreten Bedarf an Grundstücken für gewerbliche Einheiten.

Um die gewünschte Maßstäblichkeit und das dörfliche Erscheinungsbild weiter zu konkretisieren, wurden differenzierte Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und städtebaulichen Gestalt getroffen.

Die bereits bestehenden Gehölz- und Grünflächen bleiben weitgehend erhalten und werden im Zuge der vorliegenden Planung ergänzt. Eine Eingrünung des Planungsgebietes zum planungsrechtlichen Aussenbereich erfolgt hauptsächlich in Richtung Süden, Norden und Osten. Es ist eine ortstypische Gestaltung durch die Pflanzung von Hecken und Einzelbäumen geplant. Im Westen liegt bereits ein bestehender Gehölzbestand vor.

Die Lage und Anordnung der Erschließungsstraße wurde so gewählt, dass nur geringfügige Geländeänderungen notwendig werden und eine möglichst ökonomische Erschließung mit geringem Flächenverbrauch erreicht wird. Es wurde außerdem darauf Wert gelegt, dass ein Ringschluss erfolgt. Zur Gliederung des Straßenraumes sind zusätzliche Baumpflanzungen auf Privatgrund vorgesehen.

1.6.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die beplanten Flächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich grundsätzlich der geplanten, gewerblichen Nutzung vorbehalten bleibt. Im Rahmen der Festsetzungen wurden z.B. Wohnungen für Betriebsleiter oder Betriebspersonal ausgeschlossen, da zum einen Immissionen von der B533 einwirken würden, aber auch um die Gewerbebetriebe innerhalb des Planungsgebietes langfristig nicht einzuschränken. Es wurden aufgrund des gewünschten Siedlungsbildes, reine Lagerflächen, Betriebe zur Autoverwertung, Recycling und Schrottplätze ausgeschlossen.

Durch den Abstand zum Dorfgebiet nördlich der Planung entsteht ein städtebaulich sinnvoller Übergang vom Gewerbegebiet zu den angrenzenden Nutzungen, dem Trennungsgrundsatz wird hiermit ausreichend entsprochen. Im Dorfgebiet ist sowohl Wohnnutzung als auch eine Nutzung der Flächen für Gewerbebetriebe und Landwirtschaftsbetriebe möglich.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Wesentlichen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und der Angabe der maximalen talseitigen Wandhöhe, bezogen auf das vorhandene Gelände, festgelegt.

Im GE wurde eine Grundflächenzahl von **0,60** festgesetzt, welche nur durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von **0,80** überschritten werden darf. Ein volles Ausschöpfen der maximal zulässigen GRZ kann bedingt durch die festgesetzten Baugrenzen und/oder Topographie und erforderlichen Nebenflächen eingeschränkt sein.

Im GE sind die Wandhöhen, bezogen auf das vorhandene Gelände talseitig, mit maximal 8,0m zulässig. Auf 20% der zulässigen Grundflächenzahl kann diese sogar bis zu 10,0m zulässig sein, wenn hier eine Büronutzung stattfindet und der Gebäudeteil durch Vor- oder Rücksprünge (min. 1,0m) deutlich vom anderen Gebäudeteil abgesetzt oder getrennt voneinander errichtet wird und mit Flachdach ausgeführt wird. Es sind darüber hinaus noch technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von 3,0m auf maximal 5% der Dachfläche zulässig und nur wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand abgerückt werden. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude kann teilweise ein Eingraben der Gebäude erforderlich werden. In Kombination mit den zulässigen Geländeänderungen (Aufschüttung bis 2,0m und Abgrabungen bis 3,0m) kann aber eine relativ ebene Anlage der Grundstücke erfolgen.

Nebengebäude, welche auch außerhalb der Baugrenzen möglich sind, wurden flächenmäßig nicht begrenzt. Deren zulässige Wandhöhe wurde mit 3,50m im Mittel, max. jedoch 4,0m talseitig, bezogen auf das geplante Gelände, festgesetzt.

Die Geländeänderungen sind differenziert festgelegt, Aufschüttung sind bis 2,0m und Abgrabungen bis 3,0m zulässig, so dass die vorhandene Topographie nicht wesentlich verändert wird, aber eine relative ebene Nutzung der Freiflächen möglich ist. Lediglich für Erdbecken (z.B. Regenrückhaltebecken) sind Geländeänderungen bis 2,5m zulässig. Angrenzend an Ausgleichsflächen oder in Flächen mit Pflanzbindungen sollen im GE keine Geländeänderungen zugelassen werden, so wird ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Geländeflächen erreicht. Geländesprünge können mit Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0m ausgeführt werden, sonstige Geländesprünge sind als Erdböschung mit einer maximalen Neigung von 1:1 auszuführen. Ein Aneinandergrenzen von Aufschüttung und Abgrabung ist nicht zulässig, um ein Terrassieren der Grundstücke zu vermeiden.

1.6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Um ein umgebungsverträgliches (offenes und eher kleinstrukturiertes) Gewerbegebiet zu schaffen teilen die Baugrenzen das Planungsgebiet in nicht zu große Segmente. Die Festlegung von Baugrenzen schafft die für dieses Gewerbegebiet ortstypische und offene Bauweise. Innerhalb der Baufenster sind sowohl die Hauptgebäude als auch Garagen/Carports bzw. Nebengebäude unterzubringen. Lediglich kleinere Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Entwässerungseinrichtungen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen, zulässig. Weitere Überschreitungen der Baugrenzen sind für Kellerabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen möglich, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 2,0m und wenn deren Fläche insgesamt je Bauparzelle nicht mehr als 40qm beträgt. Die Überschreitungen dürfen

nicht in Flächen mit Pflanzbindungen, Flächen zum Erhalt von Natur und Landschaft oder Ausgleichsflächen liegen.

Die Anordnung der Baufenster entspricht grundsätzlich der bereits begonnenen bzw. in der näheren Umgebung vorhandenen städtebaulichen Struktur und sichert die Lage der gewünschten Baukörper in diesem Quartier. Diese wurden im geplanten Gewerbegebiet ausreichend dimensioniert, um den gewerblichen Einheiten und Betrieben gewisse Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Die Lage der offenen Stellplätze ist frei wählbar.

1.6.4 **Bauliche Gestalt**

Grundsätzlich sollen nur ortsbildverträgliche Gebäude entstehen, welche über einen rechteckigen, hier auch wegen der Grundstückszuschnitte, trapezförmigen Grundriss zu entwickeln ist. Um dies zu erreichen wurde u.a. der First nur in Längsrichtung zugelassen, außerdem wurden negative Dacheinschnitte nicht zugelassen und Dachaufbauten wie z.B. Gauben begrenzt.

Für Hauptgebäude wurden nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis 20°, Pultdächer bis max. 10° und Flachdächer zugelassen. Grundsätzlich wurde im Vergleich zu anderen Gebietskategorien eine geringere Dachneigung zugelassen, damit sich aufgrund der möglichen Ausdehnung der Gebäude keine dominante Wirkung, durch voluminöse Dächer, entwickeln kann. Zusätzlich wurde auch noch die maximale Firsthöhe mit 11,5m im GE begrenzt. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zur Nutzung solarer Energie zulässig und ausdrücklich erwünscht. Flachdächer müssen begrünt werden.

Für die Nebengebäude wurden Sattel-, Flachdächer und angepultete Dächer zugelassen. Bei Satteldächern wurden die Dachneigungen auf max. 20°, bei Pultdächern auf max. 10° begrenzt. Die Werbeanlagen wurden aufgrund des gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbildes auf eine Maximalgröße von 8qm und Maximalanzahl von 2 Stück begrenzt, zudem sind nur dem jeweiligen Betrieb dienende Werbeanlagen zulässig. Aus Gründen des Ortsbildes, aus Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange, zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs und aus Gründen des Artenschutzes wurden Wechselleuchtwerbungen mit z.B. blinkenden Schriftzügen oder animierte Werbungen und sonstige blendende Fassaden insbesondere in Richtung der B 533 ausgeschlossen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes sind im gesamten Baugebiet Zink-, Kupfer- oder Bleidacheindeckungen nur bis max. 50 qm zulässig. Blech-/Metalldächer bei welchen keine Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist sind zugelassen.

Die Gebäudetypologien und Dachformen sind den bereits bestehenden Haustypen entlehnt.

1.6.5 **Verkehrsflächen**

Der südliche Bereich des Planungsgebietes wird über eine Ringstraße mit einer Verkehrsraumbreite von 6,0m an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße zwischen Haslach und Saulorn angebunden. Die Grundstücke sind ausreichend groß, so dass jeder Betrieb ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter, Personal und Besucher auf dem Grundstück unterbringen kann.

1.6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports und Nebengebäuden wurde verbindlich definiert, die Situierung ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Lediglich kleinere, freistehende Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zulässige Wandhöhen siehe Punkt 1.6.2, zulässige Dachneigungen siehe Punkt 1.6.4.

1.6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet wurden die Stellplätze aufgrund der differenzierten Anforderungen durch unterschiedliche Nutzungen konkret definiert. Dies sind beispielsweise 1 Stellplatz je 35qm Hauptnutzungsfläche bei Büronutzung, 1 Stellplatz je 60qm Hauptnutzungsfläche bei Handwerksbetrieben oder 1 Stellplatz je 90 qm Hauptnutzungsfläche bei Lagerräumen. Vor Garagentoren bzw. Hallentoren, die der Parknutzung dienen, ist eine Aufstellfläche von 5,0m einzuhalten. Die geforderte Aufstellfläche von 5,0 m vor den Garagen ist als Stellplatz zulässig. Die Stellplatzanlagen sind nach jedem 6. Stellplatz durch einen Baum zu gliedern.

1.6.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Fläche ist aufgrund des Fehlens dieser Lebensräume und Biotopstrukturen für die Bebauung geeignet. Gehölze an den Grenzen des Planungsgebietes im Norden, Westen und Süden bleiben weitestgehend erhalten. In das amtlich kartierte Biotop im Osten erfolgen keine Eingriffe. Im direkten Wirkraum befinden sich keine Biotope oder geschützte Lebensräume. Es gehen landwirtschaftliche Ackerflächen durch das Vorhaben verloren.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung am Ortsrand sicherzustellen und eine bessere Vernetzung über neu geschaffene Grünflächen und Einzelpflanzungen zu erreichen. Innerhalb der Grundstücke soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Bäumen und Sträuchern sichergestellt werden. Die Eingrünung zum planungsrechtlichen Außenbereich soll, wo noch nicht bereits vorhanden, durch die Anlage von Einzelbäumen und durch Hecken erfolgen.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

1.7 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbegebiet Haslach“ Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden zusätzliche Flächen für Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet von Hohenau geschaffen. Damit wird auch der Schaffung sowie der Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung ermöglicht die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Das bestehende Angebot an Gewerbeflächen, einschließlich des Potenzials an einem Ausbau der verbrauchernahen Versorgungsangebote, wird somit im Gemeindegebiet erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im näheren Umfeld der Planung. Die Sichtbeziehung zur

denkmalgeschützten Pfarrkirche „Peter und Paul“ in Hohenau ist durch die Entfernung (ca. 900m) und umgebende Landschaftselemente (z.B. Gehölze) sehr eingeschränkt. Weitere Baudenkmäler im Umfeld der Planung sind beispielsweise eine Kapelle und ein Bauernhaus bei Haslach, hier bestehen jedoch keine direkten Sichtbeziehungen. Durch die bestehenden Gehölze um das Planungsgebiet ist bereits eine gewisse Eingrünung gegeben.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Haslach“.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die vorliegende Planung trägt dem Bedarf an Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe Rechnung. Die Potenziale für kleinere und mittelständische Betriebe sowie einer verbrauchernahen Versorgung werden damit ausgebaut.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, als Acker, genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas geringer natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Gewerbeflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die benachbarten Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die vorliegende Planung wird die Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht. Von einem Ausbau profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe. Leben und Arbeiten in Hohenau wird durch ein erhöhtes Angebot an Arbeitsplätzen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen gemäß der Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (Stand 2011) keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern, z.B. Arbeitnehmer, Liefer- und Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Hohenau gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Freyung. Viele Orte sind von Hohenau aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Radwegenetz: Hohenau hat gemäß den Angaben der Homepage www.radland-bayern.de Anschluss zum „Wegenetz Naturpark Bayerischer Wald“ sowie zum „Lokalen Netz Freyung-Grafenau“. Letzt genannter verläuft direkt nördlich des Vorhabens auf dem dort liegenden Wirtschaftsweg.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen, sonstigen städtebaulichen, Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde Hohenau nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Hohenau, hier Ortsteil Haslach, jedoch miteinbezogen. Zudem wurde das Planungsgebiet bereits im Vorfeld als geplantes Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Südwestlich von Haslach liegt ein Badegewässer (Naturbadeweier) im sogenannten Weihermoos und der Geißbach. Diese liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Weitere nennenswerte Gewässer liegen weiter entfernt. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und ausgewiesene Hochwasserrisikobereiche liegen in der Umgebung nicht vor. Auf mögliche Gefahren durch Starkregenereignisse wird an dieser Stelle verwiesen (siehe auch Kapitel 1.12 Schutz vor Sturzfluten bei Starkregenereignissen in vorliegender Unterlage, sowie Informationen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Kapitel Schutzgut Wasser).

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde durch eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe erhöht wird.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher innerhalb und außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

1.9 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist von Acker- und Grünlandflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, von Wald, von Siedlungsflächen mit Wohnnutzung, Gewerbebetrieb und Landwirtschaftsbetrieb sowie von Verkehrsflächen umgeben. Dadurch treten Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf die im Umweltbericht und im Immissionsgutachten beschrieben werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Haslach“ durch die Gemeinde Hohenau wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Nachfolgender Auszug aus dem Gutachten in kursiv:

Die Gemeinde Hohenau beabsichtigt die Ausweisung des „Gewerbegebietes Haslach“, südöstlich von Hohenau im Ortsteil Haslach, Landkreis Freyung-Grafenau, Regierungsbezirk Niederbayern.

Im vorliegenden Bericht wurde eine Lärmkontingentierung gemäß der DIN 45691 /17/ durchgeführt, bei der den Teilflächen – unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastung – maximal mögliche Emissionskontingente zugewiesen wurden, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 /13/ bzw. der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm /21/ an der umliegenden Wohnbebauung sicherstellen.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgläuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Festsetzung der Emissionskontingente gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes ist darauf zu achten, dass an den Immissionsorten (Fenster von schutzbedürftigen Räumen, bzw. Baugrenze) der Nachbargrundstücke die Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit (zur Nachtzeit nur, sofern Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf der Parzelle zugelassen sind) eingehalten werden. Dabei sind auch Emissionen anderer Gewerbenutzungen zu berücksichtigen, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit mit anderen Flächen im gleichen Bebauungsplan geregelt werden kann.

Bei der Höhe der festgesetzten Kontingenten ist davon auszugehen, dass alle zugelassenen Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes ermöglicht werden können. Auf eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wurde daher verzichtet.

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Hohenau zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

1.10 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im näheren Umfeld der Planung. Die Sichtbeziehung zur denkmalgeschützten Pfarrkirche „Peter und Paul“ in Hohenau ist durch die Entfernung und umgebende Landschaftselemente (z.B. Gehölze) sehr eingeschränkt. Weitere Baudenkmäler im Umfeld der Planung sind beispielsweise eine Kapelle und ein Bauernhaus bei Haslach, hier bestehen jedoch keine direkten Sichtbeziehungen. Durch die bestehenden Gehölze um das Planungsgebiet ist bereits eine gewisse Eingrünung gegeben (siehe auch Umweltbericht).

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.11 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Sichtungen zahlreicher, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Umfeld der Planung. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Planungsgebiets bzw. auf angrenzenden Flächen sind nicht bekannt. Im Umkreis von ca. 750m liegen folgende Sichtungsnachweise vor: Nördlich von Haslach wurde im Jahr 1978 die Sichtung eines Habichts verzeichnet. Im Jahr 1985 wurden einige verschiedene Spinnenarten erfasst. Die Fundpunkte liegen im genannten Umkreis, davon überwiegend im Bereich von Feuchtbiotopen im sog. Weihermoos und am Geißbach. Im nahen Umfeld des Weihers gibt es zudem Nachweise der Fledermausarten Gattung Myotis, Kleine Bartfledermaus und Wasserfledermaus im Jahr 1991 sowie der Vogelarten Braunkehlchen, Feldschwirl und Rohrammer im Jahr 1998. Zwischen den Jahren 1985 bis 2003 wurden im Weihermoos wiederholt wertgebende Spinnen- und Schmetterlingsarten, darunter beispielsweise Mädesüß-Perlmutterfalter und Dunkler Dickkopffalter, erfasst. Im Jahr 1984 konnten folgende wertgebende Fisch- und Krebsarten im Geißbach südlich vom Weihermoos nachgewiesen werden: Edelkrebs, Steinkrebs, Bachschmerle, Forelle, Gründling, Koppe, Neunaugen, Rheinische Elritze und Schneider.

Bestand: Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, als Ackerland, genutzt. Das Planungsgebiet ist umgeben von einem Wirtschaftsweg, der nördlich des Vorhabens, südlich der Bundesstraße B533 verläuft, sowie einer Gemeindeverbindungsstraße südlich, den verkehrsbegleitenden Grünstrukturen, Gehölzen auf Säumen zwischen den Landwirtschaftsflächen und der angrenzenden Ackerfläche im Osten. Zwischen der Planung und der östlich gelegenen Landwirtschaftsfläche, außerhalb des Vorhabens, befindet sich ein Heckenbiotop auf mageren Saum (Biotop-Nr. 7147-0030-001 – „Heckengebiet in der Umgebung von Kirchl“).

Fazit: Aufgrund der vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Wäldern, Hecken, Feldern, Wiesen und Bächen sowie der Nähe zum Biotopkomplex des sog. „Weihermoos“ (Weiher südlich von Hohenau) und des Geißbachs ist eine mögliche Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Auf eine Rodung von Gehölzen soll weitgehend verzichtet werden. Es erfolgen keine Eingriffe in das genannte Biotop. Das Entfernen von Gehölzen hat außerhalb der Paarungs-, Brut-, und Aufzuchtzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen sowie der geplante Ausgleich bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich. Der Umweltbericht enthält eine tiergruppenbezogene Wirkungsabschätzung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

1.12 Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Im Östlichen Mittelgebirge können solche Niederschläge heftig sein und werden durch die Klimaänderungen an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden können. Aufgrund der geographischen Lage sind diese Ereignisse auch im Planungsgebiet möglich. Aufgrund der Hanglage und der geringen Sickerfähigkeit der anstehenden Böden (mittleres bis hohes Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) ist jedoch das Schadenspotential nur theoretisch uns als tendenziell niedrig bis mittel einzustufen. Trotz des tendenziell geringen bis mittleren Risikos sollte bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte über Straßenoberkante bzw. dem Gelände liegen und/oder entsprechende Abflussskorridore für den freien Abfluss des Oberflächenwassers freigehalten werden.
- Gebäude sind bis zum Bereich einer möglichen Überflutung (empfohlen ca. 15 cm über GOK) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und Auftrieb -sicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für eine höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:

<http://www.bmub.bund.de/P3275> (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.
www.elementar-versichern.de.

1.13 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich Nr.1	ca.	19.500 qm
davon Grundstücke /Bauland	ca.	14.910 qm
Verkehrsflächen öffentliche Straße	ca.	1.450 qm
Sonstige Grünflächen (Fläche mit Pflanzbindungen)	ca.	1.340 qm
Sonstige Grünflächen (Schutz, Erhalt)	ca.	1.360 qm
Ausgleichsflächen (im Geltungsbereich Nr. 1)	ca.	300 qm
Sonstige Flächen	ca.	140 qm

F. Breinl

Erster Bürgermeister
Josef Gais

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.