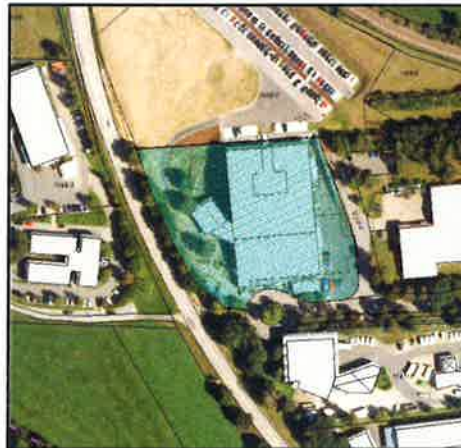


Stadt Grafenau



Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle -“ durch Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 07.06.2018



00 00 00 INHALTSVERZEICHNIS		Seite
A.	SATZUNG MIT FESTSETZUNGEN	2
	01 00 00 SATZUNG MIT PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN	2
	02 00 00 SATZUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	4
B.	HINWEISE	9
C.	BEGRÜNDUNG mit Eingriffsregelung und Umweltbericht	10
D.	VERFAHRENSVERMERKE (06 00 00 VERFAHRENSVERMERKE)	22
E.	ANLAGEN (07 00 00 ANLAGEN)	24

Entwurfsverfasserin:

 **LANDFORMEN**
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Helga Sammer

Waldweg 3, 94566 Riedlhütte
Tel.: 08553-6873, Fax: 08553-920549
E-Mail: helga.sammer@t-online.de

A. SATZUNG MIT FESTSETZUNGEN

01 00 00 SATZUNG MIT PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt die Stadt Grafenau folgende Satzung:

Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle -“ durch Deckblatt Nr. 2

§ 1 Geltungsbereich

Das Grundstück mit der Flurnummer 1306/3 Gemarkung Rosenau bildet den geänderten Bereich des Bebauungsplans. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den folgenden Planerischen Festsetzungen.

Die Planerischen Festsetzungen auf Seite 3 sind Bestandteil dieser Satzung und ersetzen die Planlichen Festsetzungen, Ziffer 01 00 00 des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet – Reismühle -“ im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2.

Die Textlichen Festsetzungen auf den Seiten 4 bis 8 sind Bestandteil dieser Satzung.





§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.







§ 3 Planerische Festsetzungen



Ergänzte Planzeichen nach PlanZV:

-  zu entfernende Bäume
-  zu pflanzende Stieleichen, Hochstamm, Stammumfang 16-18cm
Pflanzzeitpunkt erst im Falle der Entfernung des nächststehenden Straßenbaumes auf öffentl. Grünfläche durch das Staatl. Bauamt Passau
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; private Zufahrt und Lagerplatz - geplant
-  Private Grünfläche

Hinweise:

-  Vorhandener Straßenbaum auf öffentl. Grünfläche außerhalb des Geltungsbereiches
-  Haupt-/Nebengebäude - Bestand
- F III Hauptgebäude, Flachdach 3-geschoßig
- F IV Hauptgebäude, Flachdach 4-geschoßig
- P I Hauptgebäude, Pultdach 1-geschoßig
- F I Nebengebäude, Flachdach 1-geschoßig
-  Zu entfernendes Bestandsgebäude
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung private Zufahrt und Lagerplatz, Kfz-Parkplatz - vorhanden
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet -Reismühle II-"
-  Stützmauer aus Drahtschotterkörpern, höhenabgestuft bis 9m Höhe - Bestand
- 1306/3 Flurstücksnummern Gemarkung Rosenau

02 00 00 SATZUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

§ 4

Textliche Festsetzungen

Gültigkeit von Festsetzungen im Verhältnis zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet – Reismühle –“:

Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle -" Ziffer 02 00 00 vom 14.09.1989 im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2.

Ausnahmen bilden folgende textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet – Reismühle -". Diese **entfallen oder werden ersetzt, bzw. geändert** wie folgt:

Zur besseren Vergleichbarkeit wird die Nummerierung aus dem Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet – Reismühle -" beibehalten.

02 02 00 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

02 02 01 entfällt

02 02 02 Es gilt § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 4, das heißt eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl ist unter den genannten Voraussetzungen möglich.

02 02 04 Maximal zulässige Wandhöhe, bezogen auf die festgesetzte Fußbodenoberkante des Erdgeschosses von 629,85m üNN: 14,13m

02 05 00 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

02 05 02 entfällt

02 05 03 Als Dachform sind Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung zugelassen.

02 05 04 Als Dachdeckungen zugelassen sind Metaldächer, Extensivbegrünung, Bekiesung und Dachterrasse.

02 05 05 entfällt

02 05 06 Zulässig sind Metallkassettens Fassaden aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien.
Bei den Fenstern sind Schattenkanten auszuarbeiten. Die Fassade ist horizontal zu gliedern.

02 05 07 **Photovoltaik-Anlagen**

Eine Gefährdung durch Blendwirkung von Photovoltaikanlagen ist auszuschließen oder es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen und das Bahnpersonal in den Regionalzügen der benachbarten Bahnstrecke durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden.

Eine Erhöhung der Schallimmissionen im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite durch Reflektion des Verkehrslärms auf der Staatsstraße an den Photovoltaikerelementen ist auszuschließen. Gegebenenfalls hierdurch notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom Betreiber bzw. Eigentümer der Anlage auf eigenen Kosten durchzuführen.

Eine Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach im Baufenster ist nicht zulässig.

02 06 00 **EINFRIEDUNG**

02 06 01 Die Einfriedungen angrenzend an den Rand der Erschließungsstraße sind mindestens 1,50m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen und mit Gehölzen der Pflanzenliste aus Ziffer 02 08 04 zu hinterpflanzen. Zaunsockel sind nicht zulässig. Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune und Gitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig. Die Bodenfreiheit der Einfriedung ist mit mindestens 10cm anzusetzen.

02 06 03 entfällt

02 06 04 entfällt

02 06 05 entfällt

02 07 00 **FREIFLÄCHENSTRUKTUR**

02 07 01 entfällt

02 07 02 entfällt

02 07 03 entfällt

02 07 05 Freihaltezone/Anbauverbotszone

Der Anteil der vegetationsbedeckten Flächen an der Gesamtfläche der Freihaltezone/Anbauverbotszone hat mindestens 70% zu betragen.

Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG, bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG, bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2132 ist folgender Abstand einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, etc.	mindestens	20m
bis zu Einzäunungen	mindestens	10m 1)
bis zu Bäumen	mindestens	10m 1)
bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 0,1m	mindestens	7,50m 1)
1) Sofern tieferliegend als Oberkante Fahrbahn der St 2132 ist eine weitergehende Abstimmung erforderlich.		

Die Bauflächen sind vor abfließendem Oberflächenwasser der St 2132 zu schützen.

Die vorhandene Entwässerungsmulde entlang der Staatsstraße muss auch nach Abschluss der Geländeänderungen bestehend bleiben. Sofern eine diesbezügliche Entwässerungsmulde derzeit nicht vorhanden ist, ist bei Bedarf eine derartige Entwässerungsmulde an der Grundstücksgrenze, in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zu schaffen.

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

Entwässerung der Baufläche

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße, bzw. in deren Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Die Anbauverbotszone ist als Magerrasenfläche abzumagern und hierzu die ersten drei bis vier Jahre 2x/Jahr ab dem 15. Juni und ab dem 01. September zu mähen. Die weiteren Jahre wird 1x/Jahr ab dem 01. September gemäht. Bei allen Mähgängen wird das Mähgut entfernt und wiederverwertet.

Nach erfolgter Bodenbewegung wird Magerrasen auf Rohboden angesät (Saatgut aus der ökologischen Grundeinheit „Süddeutsches Hügel- und Bergland“), der 1x/Jahr nach dem 01. Juli gemäht wird. Das Mähgut ist abzutransportieren und wiederzuverwerten. Jegliche Düngung unterbleibt.

02 07 06 entfällt

02 08 00 **GRÜNSTRUKTUR**

02 08 05 Mindestgröße und Arten von festgesetzten Baumpflanzungen, sowie Erhalt und Schutz von Bestandsbäumen und Bestandssträuchern

Auf der Südseite des Bestandsgebäudes ist ein Baum, auf der Grünfläche entlang der Ostgrenze sind drei Bäume (Stieleiche, Spitzahorn oder Hainbuche) mit säulenartigem Wuchs in Hochstamm-Qualität mit Stammumfang von mindestens 16-18cm zu pflanzen. Ein Baum mit derselben Qualität ist nordwestlich des Baufensters zu pflanzen.

Sollten bestehende Bäume auf Straßengrund der Staatsstraße außerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes (z.B. aus Sicherheitsgründen) vom Staatlichen Hochbauamt entfernt werden, sind diese ersatzweise entsprechend der planerischen Festsetzungen auf Seite 3 vom Eigentümer des Gewerbebetriebes auf privater Grünfläche spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode als Stieleiche in Hochstamm-Qualität mit Stammumfang von mindestens 16-18cm zu pflanzen.

Die drei vorhandenen Bäume mit Stammumfang von 79cm bis 99cm und die 13 vorhandenen Haseln mit einer Höhe von 5-7m auf Privatgrund (siehe planerische Festsetzungen) sind auf ausreichender offener Standfläche (mindestens Kronentraufe) zu erhalten und während der Bauarbeiten bis zur Kronentraufe mit Schutzvorrichtung vor Beschädigung, Befahrung und Ablagerung von Baumaterialien oder Baumaschinen zu schützen. Bei irreparabler Beschädigung ist ein Ersatz der Bäume/Sträucher mit gleicher Art und gleicher Qualität wie die vorhandenen Bäume/Sträucher zu erbringen. Schadhafte Vegetationsflächen sind wieder zu begrünen.

02 09 00 **GELÄNDESTRUKTUR**

02 09 02 Stützmauern und Böschungen

Die vorhandene Stützmauer aus Drahtschotterbehältern im Nordosten ist vollständig mit Kletterpflanzen, z. B. Wildem Wein zu begrünen.

Böschungen sind mit Gehölzen der Pflanzenliste aus Ziffer 02 08 04 zu bepflanzen.

Folgende Textliche Festsetzungen werden **neu aufgenommen**:

02 14 00 **AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

02 14 01 Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan werden aufgrund des Ausgleichsbedarfs für die drei zu entfernenden Großbäume im Westen des Bestandsgebäudes (zwei Linden Stammumfang ca. 135cm und eine Stieleiche mit Stammumfang ca. 110cm, alle ca. 15-20m hoch) Baumneupflanzungen im Gebiet der Stadt Grafenau zugeordnet. Es sind sechs Bäume I. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 18-20cm auf öffentlichem Grund in vor Befahrung geschützte, ausreichend große Baumgruben mit mindestens 9m² Fläche zu pflanzen. Die Standorte der Bäume sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es sind wahlweise Stieleiche, Winterlinde, Bergahorn oder Spitzahorn zu verwenden.

Mit diesen Pflanzmaßnahmen erfolgt der notwendige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB.

02 14 02 Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen, bzw. Vermeidungsmaßnahmen auf privaten Freiflächen, einschließlich der Baumpflanzung als Ausgleichsmaßnahme sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden, sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Vorhabenträger ist der Eingriffsverursacher, bei der Baumpflanzung zum Ausgleich die Stadt Grafenau.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Grafenau, den **18. Sep. 2018**

.....
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



B. HINWEISE

Die Hinweise des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet – Reismühle -“ werden durch folgende Hinweise ergänzt:

Zur besseren Vergleichbarkeit wird die Nummerierung aus dem Bebauungsplan “Gewerbe- und Industriegebiet – Reismühle -“ beibehalten.

05 05 00 **DENKMALSCHUTZ**

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und müssen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

05 06 00 **LÄRMSCHUTZ**

Auf das Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH vom 10.01.2018, Projekt-Nr. 71.15.1700, wird hingewiesen. Danach ergeben sich an den berücksichtigten maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel, die die hier zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschreiten.

C. BEGRÜNDUNG mit Eingriffsregelung und Umweltbericht

1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans

Der Gewerbebetrieb in der W.-Sedlbauer-Straße 12, dessen nördliches Betriebsgelände über die Gemeindestraße „Technopark“ erschlossen wird, beabsichtigt, sich wiederholt zu vergrößern. Dazu soll der bestehende Gebäudekomplex flächen- und höhenmäßig erweitert werden. Eine Genehmigung bezüglich des hierfür notwendigen Erdabtrages liegt bereits vor. Der Erdaushub ist zum größten Teil getätigt. Zur Errichtung des Gebäudes ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Notwendige Stellplatzanlagen für Mitarbeiter werden auf dem Betriebsgelände (Flurnummern 1303 und 1305/2, Gemarkung Rosenau) zur Verfügung gestellt. Für die Stellplätze auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1303 liegt ebenfalls bereits eine Baugenehmigung vor. Inzwischen wurden die Stellplätze hergestellt.

Die Stellplätze auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1305/2 sind ebenfalls bereits Bestand.

Der nördlich anschließende Teil des geplanten Gebäudekomplexes liegt im Bereich des Bauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle II. Dieser wird im Parallelverfahren durch Deckblatt 5 ebenfalls geändert. In diesem Bereich wird auch der Flächennutzungsplan durch Deckblatt 39 geändert.

Das Deckblatt Nr. 2 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bei der Überprüfung der Möglichkeiten zur Erweiterung kam man zu dem Schluss, den notwendigen Erweiterungsbau zur besseren Einbindung in die Landschaft nach Norden „in die Böschung hineinzuschieben“. Dazu wird die Fußbodenhöhe des Bestands-Erdgeschosses auch für den Neubau festgesetzt, was einen erhöhten Bodenabtrag mit sich bringt. Im gleichen Zuge wird das Baufenster auf die geplante Dimension des neuen Baukörpers angepasst.

Der aktuell geplante Erweiterungsbau soll hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Erschließung, Ausnutzbarkeit der Geländeflächen und Erhaltung des Landschaftsbildes optimiert werden.

2. Lage und Topografie

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Staatsstraße 2132 mit der Flurnummer 1319/2 Gemarkung Rosenau begrenzt. Im Norden schließt ein Gewerbegebiet mit der Flurnummer 1305/2 Gemarkung Rosenau an. Es handelt sich hierbei um das Areal desselben Betriebes, der beabsichtigt, im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 seinen Betrieb zu erweitern.

Der Geltungsbereich wird im Süden von der Gemeindestraße W.-Sedlbauer-Straße mit Flurnummer 1228 und einem weiteren öffentlichen Grundstück mit der Flurnummer 1228/3, beide Gemarkung Rosenau begrenzt. Im Osten grenzt eine öffentliche asphaltierte Sackgasse mit der Flurnummer 1228/4, ebenfalls der Gemarkung Rosenau an.

Das Gelände steigt zunächst leicht von Südwesten nach Nordosten an, wurde jedoch bereits durch den Bau der bestehenden Gewerbebauten entsprechend terrassiert. Im letzten Drittel stieg das Urgelände verhältnismäßig steil in Richtung Nordosten an, was sich noch am steilen Verlauf der sich östlich anschließenden gemeindlichen Straße als Sackgasse und an der Höhe der sich im Gewerbegebiet bestehenden Stützmauer deutlich ablesen lässt. Das Betriebsgelände liegt größtenteils oberhalb des angrenzenden Staatsstraßenverlaufes.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Da das Deckblatt Nr. 2 aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist keine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise auf den Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen weitgehend in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert, gesunde Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

4. Erschließung

Das geplante Betriebsareal wird von der gemeindlichen Erschließungsstraße mit Wendekreis „W.-Sedlbauer-Straße“ aus erschlossen.

Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sind gesichert. Vor Ort wurde ein ausreichend dimensioniertes Abwassersystem als Trennsystem zur Verfügung gestellt. Der Regenwasserkanal führt das nicht verschmutzte Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zu, dieses leitet das Wasser verzögert in den Viehbach ab.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage der Stadt Grafenau zugeleitet.

5. Technischer Umweltschutz

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sind Anlagen und Betriebe, deren Betriebszeit die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr beinhaltet, bzw. deren Betriebszeit in diese Nachtzeit hineinreicht, unzulässig.

Ein vom Planungsträger vorgelegtes Schallgutachten betrachtet den Gesamtbetrieb der bestehenden Firma. Für den Betriebsteil im Geltungsbereich des vorliegenden geänderten Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 ergeben sich danach an den berücksichtigten maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel, die die hier zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 10 dB(A) unterschreiten. Somit verursacht dieser Betriebsteil keine wirksamen Lärmimmissionen auch im Hinblick auf die Lärmgesamtbelastung. In den Hinweisen wird auf das Schallgutachten verwiesen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1. Rechtsgrundlagen

Gemäß § 1a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

6.2. Verfahren

Bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich, die im naturschutzrechtlichen Sinne grundsätzlich der Bebauung neuer Flächen vorzuziehen ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden soweit möglich und sinnvoll auch folgend aufgelistete grünordnerische Belange berücksichtigt. Es wird die Eingriffsregelung, angelehnt an die Empfehlungen des "Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" in der ergänzenden Fassung vom Januar 2003 angewendet. Für darüberhinausgehende, nur für dieses Deckblatt erforderliche Ausgleichsbedürfnisse werden die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde beachtet.

Naturschutzrechtliche Belange sind wie folgt berücksichtigt worden:

Grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung sind in das Änderungsverfahren aufgenommen worden.

Im Bereich der privaten Gewerbeflächen liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Der wertvolle Baumbestand auf öffentlichem Grund außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Staatsstraße und ein Teil der Bestandsbäume auf der Gewerbefläche bleiben unbeschadet erhalten.

Es liegt augenscheinlich ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass neu zu errichtenden Baukörper nicht ins Grundwasser eindringen.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht berührt.

Das anfallende Regenwasser wird mittels Regenwasserkanal einem Regenrückhaltebecken, das dem Viehbach vorgeschaltet ist, zugeleitet.

Frischlufschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Durch die Erhaltung des Großteils der Bestandsbäume wird der geplante Gewerbekomplex ausreichend eingegrünt. Das Landschaftsbild wird weitgehend erhalten.

Für die unumgängliche Entfernung von drei Großbäumen (zwei Linden Stammumfang ca. 135cm und eine Stieleiche mit Stammumfang ca. 110cm, alle ca. 15-20m hoch) besteht jedoch Ausgleichsbedarf.

Es sind sechs Bäume I. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 18-20cm auf öffentlichem Grund in vor Befahrung geschützte, ausreichend große Baumgruben mit mindestens 9m² Fläche zu pflanzen. Die Standorte der Bäume innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Grafenau, sowie die Arten, die genauen Pflanzzeitpunkte und der Pflegezeitraum sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mit diesen Pflanzmaßnahmen erfolgt der notwendige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB.

7. Kostenerstattung

Die Finanzierung der Ausgleichspflanzungen auf öffentlichen Flächen, sowie die Kostenerstattung für die Planung wurden bereits schriftlich vom Investor gegenüber der Stadt Grafenau zugesagt.

8. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung. Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird "für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden."... "Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

8.1. Einleitung

8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 will die Stadt Grafenau dem bereits bestehenden Gewerbebetrieb eine wiederholte Betriebserweiterung ermöglichen.

Bereits in den Jahren 2015/2016 wurde der Betrieb erstmals erheblich erweitert. Im Zuge dieser Erweiterung erfolgte von der Staatsstraße, bzw. von der Stichstraße „Technopark“ aus die rückwärtige, nördlich gelegene Erschließung des erweiterten Gebäudes und die Herstellung der dreizügigen KFZ-Stellplatzanlage entlang der Bahnlinie Zwiesel-Grafenau. Der nördliche Zugang und die KFZ-Stellplatzanlage liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reismühle II“.

Es ist geplant, den bestehenden Gebäudekomplex flächen- und höhenmäßig zu erweitern. Der geplante Gebäudeteil erstreckt sich über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Gewerbe- und Industriegebiet – Reismühle -“ und „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle II“. Dadurch wird u.a. eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet – Reismühle -“ erforderlich.

Eine Genehmigung bezüglich des notwendigen Erdabtrages für die Baugrube ist bereits erteilt worden. Ein Großteil des Erdabtrages ist zwischenzeitlich erfolgt.

Bei der Überprüfung der Möglichkeiten zur Erweiterung kam man zu dem Schluss, den notwendigen Erweiterungsbau zur besseren Einbindung in die Landschaft nach Norden „in die Böschung hineinzuschieben“. Dazu wird die Fußbodenhöhe des Bestands-Erdgeschosses auch für den Neubau festgesetzt, was einen erhöhten Bodenabtrag mit sich bringt. Im gleichen Zuge wird das Baufenster auf die geplante Dimension des neuen Baukörpers angepasst.

Der aktuell geplante Erweiterungsbau soll hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Erschließung, Ausnutzbarkeit der Geländeflächen und Erhaltung des Landschaftsbildes optimiert werden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Deckblattes will die Stadt Grafenau die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weit möglichst beheben, die Betriebserweiterung naturverträglich in die Landschaft einbetten, Umweltbelange absichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und weiterentwickeln.

Das Gelände steigt zunächst leicht von Südwesten nach Nordosten an, wurde jedoch bereits durch den Bau der bestehenden Gewerbebauten entsprechend terrassiert. Im letzten Drittel stieg das Urgelände verhältnismäßig steil in Richtung Nordosten an, was noch am steilen Verlauf der sich östlich anschließenden gemeindlichen Straße als Sackgasse und an der Höhe der sich im Gewerbegebiet anschließenden bestehenden Stützmauer deutlich ablesen lässt.

Der geplante Gebäudeanbau liegt größtenteils höher als die Staatsstraße.

8.1.2. Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung

8.1.2.1. Bewertungskriterien und –maßstäbe

Gemäß § 1 BNatSchG sind "Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft."

Gemäß § 50 BImSchG sind "... die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Bewertungskriterien sind darüber hinaus die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdigere Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

8.1.2.2. Art der Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, der Wassergesetzgebung, der Emissionsschutzgesetze und dem Bundes-Naturschutzgesetz werden die Vorgaben aus dem Landschaftsplan und Angaben der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt.

Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen. Das Deckblatt kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für diese Nutzungsänderung nicht vor.

8.1.3. Scoping

Im Mai 2017 fand das erste Fachstellengespräch der Stadt, dem Investor und dessen Planer mit Vertretern der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Kreisbaumeisterin statt. Am 01. Juni 2017 fand ein weiteres Gespräch der Stadt Grafenau mit dem Investor, dem Planer des Investors und der Planerin der Bauleitplanung statt, um die Vorgehensweise zu den Bauleitverfahren, bzw. zu den Genehmigungsverfahren zu besprechen. Im Januar 2018 fand ein Gespräch der Stadt Grafenau mit der Kreisbaumeisterin und der Unteren Bauaufsichtsbehörde statt. Telefonate mit dem Vertreter des Technischen Umweltschutzes des Landratsamtes bezüglich der Lärmschutzvorgaben folgten. Weitere Gespräche der Planerin für das Deckblatt 2 folgten u.a. mit dem Planungsbüro des Investors und mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand noch ein abschließendes Klärungsgespräch zwischen dem Bauamt der Stadt Grafenau und dem Vertreter des Staatlichen Bauamtes Passau statt. Die Anregungen und Ergebnisse aus diesen Gesprächen wurden bei der Planung berücksichtigt und in den Umweltbericht, bzw. in die Begründung eingearbeitet.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

8.2.1. Schutzgut Mensch – Lärm

Beschreibung und Auswirkungen zur Lärmbelastung:

Eine Emissionsschutzberechnung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet – Reismühle -“ durchgeführt. Die lärmschutztechnischen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 2 beruhen auf dieser Berechnung des Büros ebb Architektur und Städtebau, Regensburg vom 06.02.1989. Festgesetzte Einschränkungen und Grenzwerte sind bei der Überplanung des Gewerbegebietes, insbesondere während der Nachtzeit einzuhalten. Das vom Planungsträger vorgelegte Schallgutachten des Büros IFB Eigenschenk GmbH vom 10.01.2018, Projekt-Nr. 71.15.177 betrachtet den Gesamtbetrieb der bestehenden Firma. Für den Betriebsteil im Geltungsbereich des vorliegenden geänderten Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 ergeben sich danach an den berücksichtigten maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel, die die hier zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 10 dB(A) unterschreiten. Somit verursacht dieser Betriebsteil keine wirksamen Lärmimmissionen auch im Hinblick auf die Lärmgesamtbelastung.

Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG, nach dem "bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden" wird im vorliegendem Fall nicht verletzt.

Ergebnis: Es ist bau- und anlagebedingt mit üblichen hohen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind durch die vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen betriebsbedingten Belastungen zu erwarten.

8.2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Grafenau und ist somit gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über das bestehende Kanalnetz zur Kläranlage Grafenau möglich.

Für das neu geschaffene Baufeld wird das nicht verschmutzte Niederschlagswasser über den vorhandenen Regenwasserkanal den bestehenden Regenrückhaltebecken zugeleitet. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren als Gesamtverfahren für sämtliche bestehenden und geplanten Gewerbegebiete im Ortsteil Reismühle ist bereits durchgeführt worden.

Die Durchgrünung und Eingrünung der Gewerbefläche mit Bäumen und Sträuchern, sowie die Art der befestigten Flächen und die geplanten Bodenbewegungen im Verhältnis zum Urgelände, bzw. im Verhältnis zum Verlauf der Staatsstraße sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Der Bodenaufbau ist aufgrund der bereits erteilten Genehmigung zur Herstellung der Baugrube des Gebäudekomplexes und der bereits erfolgten Erdarbeiten sichtbar. Ein für das Bauvorhaben relevantes Grundwasservorkommen ist nicht erkennbar. Zulauf von Schichtwasser im Zuge der Bodenbewegungen ist soweit sichtbar nicht erfolgt. Darüber hinaus gibt es keine fließenden oder stehenden Gewässer im Planungsgebiet.

Auswirkungen: Es kommt zu einer Erhöhung der Versiegelung. Auf Grund der Planung, bzw. der bereits erfolgten Baumaßnahmen ist ein vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird vermindert. Entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt. Der Regenwasserkanal kann das Niederschlagswasser aufnehmen.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es ist kein Eindringen von Grundwasser in die Auskofferungen zu erwarten. Baubedingt kann Schichtwasser austreten. Sämtliche Schicht- und Oberflächenwasser werden in einem Regenwasserkanal gefasst und über das Gewerbegebiet in bestehende Regenwasserrückhaltebecken geleitet. Betriebsbedingt ist auf Grund der Regenwasserrückhaltung von einer geringen Umweltwirkung auszugehen.

8.2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung: Auf der Fläche des Gewerbegebietes wurden, bzw. werden beträchtliche Bodenbewegungen durchgeführt. Durch den Neubau des Gebäudes in Baufenster wurden, bzw. werden ca. 11.000m³ Boden abgetragen und ca. 1.000m³ Boden wieder aufgetragen.

Der Bodenaufbau ist aufgrund der bereits erteilten Genehmigung zur Herstellung der Baugrube des Gebäudekomplexes und der bereits erfolgten Erdarbeiten sichtbar. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Gneis. Das Bodenprofil besteht aus flachgründiger Oberbodenschicht auf Braunerde aus skelettführendem Sand bis Grussand. Im Untergrund kommen brockige oder sandige Gesteinsverwitterungen kaum vor.

Es liegen der Stadt Grafenau keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Deckblattgebiet vor. Für den Geltungsbereich liegen keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis der ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) und kein Eintrag im Kartenwerk Altlasten des ehemaligen Landesamtes für Wasserwirtschaft vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wurden, bzw. werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nahezu sämtliche Flächen durch vermehrte Bodenbewegung, überwiegend durch Bodenabtrag verändert. Durch den Neubau von Gebäuden, Zufahrten und Lagerflächen wurden bereits auf Grund der Baumaßnahme in den Jahren 2015/2016 große Teile der Fläche dauerhaft versiegelt. Da aktuell beabsichtigt ist, die Verdichtung von Gewerbe auf vorhandenen Gewerbeflächen Vorrang zu geben vor der Versiegelung von neuen Flächen ist der Versiegelungsgrad hier sehr hoch. Es sind bau- und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hoch. Auf Grund des Vorzugs von Nachverdichtung vor Neuversiegelung werden die Auswirkungen jedoch nur als mäßig eingestuft.

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden.

Durch die vorgesehene Gewerbenutzung entstehen mäßige betriebsbedingte Belastungen,

Ergebnis: Obwohl auf Grund des hohen Versiegelungsgrades die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als hoch eingestuft werden müssten ist auf Grund dessen, dass der Nachverdichtung Vorrangs vor Neuversiegelung anderorts eingeräumt wird nur eine mäßige Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

8.2.4. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Von der Staatsstraße und von der umgebenden Landschaft aus ist der zu bebauende Bereich einsehbar. Die Einsehbarkeit wird jedoch abgemildert durch die Bestandsbäume entlang der Staatsstraße, die unbedingt notwendig sind um das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung nicht erheblich und nachhaltig zu beeinträchtigen. Der geplante Gebäudekomplex ist allerdings wesentlich höher als die Festsetzungen es im rechtskräftigen Bebauungsplan zulassen. Dort wurde u.a. auf Grund des zu erhaltenden Landschaftsbildes die Bebauung auf höchstens zwei Vollgeschoße beschränkt. Darüber hinaus sind die Straßenbäume entlang der Staatsstraße – sollten diese z.B. aus Verkehrssicherungsgründen vom Staatlichen Bauamt Passau entfernt werden müssen – durch Bäume I. Ordnung vom Eigentümer des Gewerbebetriebes auf privater Grünfläche entlang der Staatsstraße ersatzweise nachzupflanzen.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt, sowie betriebsbedingt ist durch die erheblich erweiterte Gebäudehöhe mit einer Wandhöhe von maximal 14,13m mit einer hohen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind entsprechende Festsetzungen zur Erhaltung der Bestandsbäume und zur Baumpflanzung mit entsprechend hohen Bäumen zur Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes erforderlich und vorgesehen. Durch die Vermeidungsmaßnahmen sinkt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Bestandsbäume, v.a. entlang der Staatsstraße und den Festsetzungen zur Baumpflanzung, auch bei Bedarf als Ersatz für die Straßenbäume insgesamt als mäßig eingestuft.

8.2.5. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Bezüglich dieses Schutzgutes können auf Grund des hohen Versiegelungsgrades nur relativ wenige Vermeidungsmaßnahmen auf der Gewerbefläche festgesetzt werden. Zum Ausgleich für die Entfernung von drei Großbäumen ist jedoch ein Ausgleich über Baumpflanzungen im Stadtgebiet Grafenau festgesetzt.

Auswirkungen: Die Baumaßnahmen führen zum Verlust, bzw. zur Störung von belebten Boden und Vegetation. Betriebsbedingt ist ebenfalls mit dem Verlust von belebten Boden und Wiesengesellschaft zu rechnen. Eine Schwächung des Biotopverbundes ist die Folge.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden sieht der Bebauungsplan den Erhalt der Eingrünung mit Bestandsbäumen und eine geringe bis mäßige Durchgrünung des gesamten Baubereiches vor. Zusammen mit der Baumpflanzung als Ausgleichsmaßnahme können die negativen Auswirkungen des Eingriffs im Wesentlichen ausgeglichen werden. Es ist insgesamt nur mit geringen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

8.2.6. Schutzgut Luft und Klima

Frischlufschneisen in Siedlungsgebiete und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Durch Versiegelung büßt die Gewerbefläche ihr kleinklimatisches Frischluftentstehungspotential ein. Die Ausdehnung der Versiegelungsfläche im Deckblatt Nr. 2 führt jedoch nicht zu einer erheblichen Betroffenheit des Schutzgutes innerhalb der Gesamtfläche des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet – Reismühle -“.

8.2.7. Schutzgüter Kultur- und Sachgüter , sowie Erholung

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, sowie das Schutzgut Erholung werden hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.

8.2.8. Zusammenstellung der Umweltauswirkungen

In der folgenden Tabelle sind die Bewertungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch – Lärm	hoch	keine
Wasser	gering	gering
Boden	mäßig	mäßig
Landschaftsbild	mäßig	mäßig
Arten u. Lebensräume	gering	gering
Luft/Klima, Kultur- und Sachgüter, Erholung	keine	keine

8.2.9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde Deckblatt Nr. 2 nicht aufgestellt, würden alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin gelten, wobei durch die genehmigten Baumaßnahmen 2015/2016 bereits erhebliche Veränderungen, bzw. Versiegelungen auf der Gewerbefläche vorgenommen wurden, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen. Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen würden bestehen bleiben.

8.2.10. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Angelehnt an den Bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, folgende geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich festgesetzt:

- Eingrünung und Durchgrünung der Gewerbegebiete mit Bäumen und Sträuchern
- Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser durch Zulauf des Regenwassers in ein Rückhaltebecken
- Ausschluss von Blendwirkung und Geräusentwicklung durch Photovoltaik-Anlagen
- Festsetzung von externen Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen für die Entfernung von Bestandsbäumen
- Verbot von Nachtarbeit

Die genannten Maßnahmen reichen aus, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Es sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

8.2.11. Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Auf Grund dessen, dass es sich nicht um eine Betriebsansiedlung, sondern um eine Betriebserweiterung in direktem Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes handelt und auf Grund der Tatsache, dass im Gewerbegebiet Reismühle keine zur Bebauung geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen, die Flächen verfügbar sind und die Erschließung gesichert ist, kann der gewählte Standort und die gewählte Art und Weise der Planung bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als bestmögliche Alternative betrachtet werden. Es wurden daher keine alternativen Standorte untersucht.

8.3. Zusätzliche Angaben

8.3.1. Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

Konkrete Verfahrenstechniken sind nur in besonders umweltrelevanten Anlagen anzuwenden, v.a. bei projektbezogenen Bebauungsplänen und in diesem Verfahren aktuell nicht absehbar.

Vom Planungsträger wurde ein Schallgutachten vorgelegt, das neben dem Gebäudeteil im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 auch den Gesamtbetrieb der Firma betrachtet. Dieses Gutachten gibt Auskunft darüber, ob wirksame Lärmimmissionen zu erwarten sind. Im Bebauungsplan wird auf das Gutachten hingewiesen.

8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Gemäß der Liste zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (Ziffer 8.2.1 bis 8.2.8) ist erkennbar, dass durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 überwiegend geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Da bei den bereits erfolgten Baumaßnahmen erhebliche Versiegelungen getätigt wurden, ist besonders darauf zu achten, dass im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 alle Pflanzungen durchgeführt werden und besonderes Augenmerk auf die unbeschadete Erhaltung der Bestandsbäume entlang der Staatsstraße gelegt wird. Die Vorgaben der Straßenbaubehörde bezüglich der Staatsstraße sind zu beachten, bzw. umzusetzen. Weitere Monitoring-Maßnahmen sind aktuell nicht absehbar.

8.3.3. Zusammenfassung

Aufgrund der geringen bis mäßigen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewerbebetriebserweiterung sind entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt worden, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Eingriffsverursacher und von der Stadt Grafenau durchgeführt werden müssen. Als Maßstab zur Benennung des Ausgleichsbedarfs orientiert man sich am Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und stimmt die Ziele und Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ab.

Orientiert an den Leitzielen übergeordneter Planungen und an den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, den Belangen des Schallschutzes in der Bauleitplanung im Sinne der DIN 18005 und des Landschaftsplans der Stadt Grafenau kann die vorliegende Deckblattänderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Durchführung aller vermeidenden und kompensierenden Maßnahmen als natur- und landschaftsverträglich eingestuft werden und der Eingriff als ausgeglichen gelten.

Quellenverzeichnis:

BauGB 2017

Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau mit integriertem Landschaftsplan

Aussagen der Stadt Grafenau (Frau Gruber und Herr Schwarz)

Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Nienhaus)

Emissionsschutzberechnung des Büros ebb, Architektur und Städtebau, Regensburg vom 06.02.1989

Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH vom 10.01.2018, Projekt-Nr. 71.15.1700

Auszüge aus dem Genehmigungsplan der Betriebserweiterung des Investors

Umweltatlas Bayern, Übersichtsbodenkarte 1:25.000

Bayern Atlas plus

Eigenen Ortsbegehungen

D. VERFAHRENSVERMERKE (06 00 00 VERFAHRENSVERMERKE)

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.10.2017 die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle -“ durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **23.02.2018** im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung in der Fassung vom 15.02.2018 durch Auslegung im Rathaus vom **27.03.2018** bis **24.04.2018** unterrichtet und es wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **24.03.2018** im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom **22.03.2018** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und bis zum **24.04.2018** um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Der Stadtrat hat am **12.06.2018** die vorgebrachten Änderungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom **07.06.2018** wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **28.06.2018** bis **27.07.2018** öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am **16.06.2018** im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom **14.06.2018** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum **27.07.2018** um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und zur Begründung gebeten.

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats am **21.08.2018** die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle -“ durch Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom **07.06.2018** wurde im Stadtrat am **21.08.2108** als Satzung beschlossen.

Stadt Grafenau, den **18. Sep. 2018**

.....
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt:

Stadt Grafenau, den **18. Sep. 2018**

.....
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am **21. Sep. 2018** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle -“ durch Deckblatt Nr. 2 ist damit in Kraft getreten.

Stadt Grafenau, den **24. Sep. 2018**

.....
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



E. ANLAGEN (07 00 00 ANLAGEN)

Anlage 1: Lageplan M 1 : 25.000 Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan M 1: 5.000

Anlage 3: Luftbild M 1 : 1.500

Anlage 4: Auszug genehmigter Flächennutzungsplan M 1 : 5.000

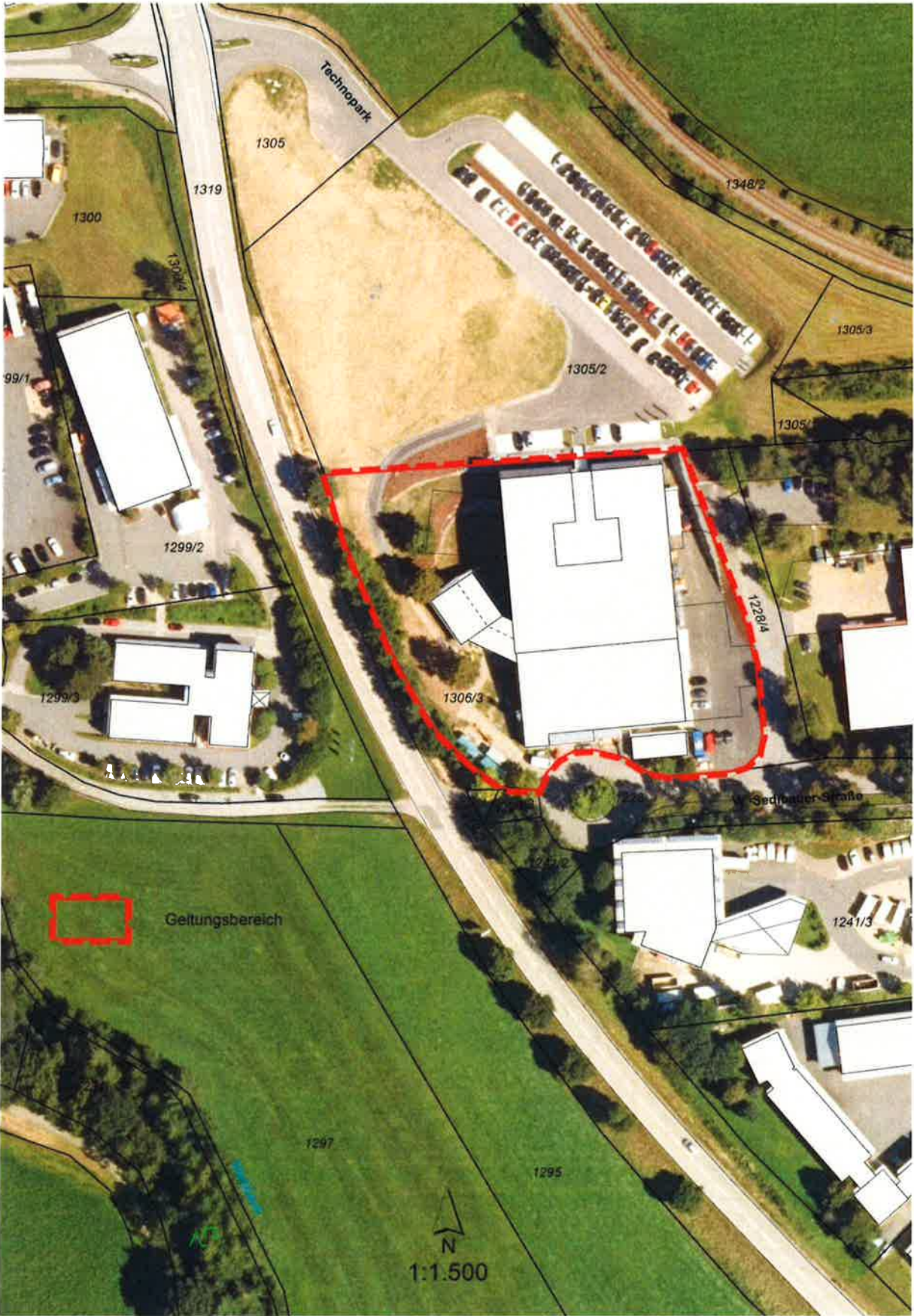
Anlage 1: Lageplan M 1 : 25.000 Übersichtsplan



Anlage 2: Lageplan M 1: 5.000



Anlage 3: Luftbild M 1 : 1.500



Anlage 4: Auszug genehmigter Flächennutzungsplan M 1 : 5.000

