

Stadt Grafenau



Bebauungsplan „GEE Haselbach-Bimmerwiesen“ mit integriertem Grünordnungsplan

Planungsstand: 08.05.2017



<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. textliche Hinweise	11
C. Begründung	11
D. Verfahrensvermerke	32
E. Anlagen	34

Entwurfsverfasser:

g|s  Architekten PartG mbB
engel | schuster
Architekten Stadtplaner Ingenieure
Wittelsbacherstr. 10
94481 Grafenau
Tel.: 08552 973511
Fax: 08552 973512
mail: office@gs-architekten.com



Grünordnung:

Peter Kitzmüller 
Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt
Wörthstrasse 1
94032 Passau
Tel.: 0851 46747
Fax: 0851 490 11 74
mail: p.kitzmueller@t-online.de

A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt die Stadt Grafenau folgende Satzung:

Aufstellung des Bebauungsplanes „GEe Haselbach-Bimmerwiesen „

mit integriertem Grünordnungsplan

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 937 und 938 Gemarkung Nendlnach bilden den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GEe Haselbach - Bimmerwiesen“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan Planerische Festsetzungen Baubereich M 1 : 1.000. Dem Baubereich ist eine Ausgleichsfläche auf einem Teilbereich des Grundstückes mit der Flurnummer 1320 Gemarkung Nendlnach zugeordnet. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan Planerische Festsetzungen Ausgleichsfläche M 1 : 1.000. Die beiden Lagepläne mit ihren planerischen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

(2) Der Geltungsbereich der Flurnummern 937 und 938 wird als „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.
Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO möglichen Nutzungen sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Die ausnahmsweise möglichen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden ausdrücklich ausgeschlossen.
Ein Nachtbetrieb von 22.00 bis 6.00 Uhr ist ausgeschlossen.

(3) Der Geltungsbereich der Flurnummer 1320 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als externe Ausgleichsfläche ausgewiesen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1. Gebäude: Gebäude als länglich rechteckige Baukörper bzw. als zusammengesetzte Rechtecke mit eindeutiger Ausrichtung der Gebäudelängsachse. Baukörper sind zu gliedern.

Vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner gesamten Stärke, Aufsetzen in geordneten Mieten und Ansaat der Mieten mit Leguminosen bis zur Wiederverwendung

2.2. Stellplätze

Sämtliche PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke). Eine wasserundurchlässige Versiegelung ist nicht zulässig.

2.3. Böschungen

maximale Böschungshöhe von 2.50 m, max. Böschungswinkel 1:2

2.4. Einfriedungen

Maschendraht- oder Industriezäune
maximal 2m hoch, Bodenfreiheit mind. 15 cm
Mauern als Einfriedungen werden nicht erlaubt.

2.5. Stützmauern

Stützmauern bis zu einer Höhe von 2m sind zulässig.

2.6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an den Außenwandflächen zulässig. Werbeanlagen im Dachbereich sowie freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Zulässig sind Fahnenmaste mit einer Masthöhe bis 10 m.

2.7. Beleuchtung

Die Beleuchtung ist in einer die Insektenwelt schonenden Ausführung (Natrium-Niederdruckdampf lampen) zu installieren.

2.8. Entwässerung

2.8.1. Entwässerungsgräben

Die vorhandenen Entwässerungsgräben entlang der Grundstücksgrenzen sind funktionstüchtig zu erhalten.

2.8.2. Abwasser / Oberflächenwasser / Regenwasser

Kfz-Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu befestigen. Unverschmutztes Wasser soll zur Entlastung der Kanalisation und zum Zwecke der Nutzung (Bewässerung) gesammelt, bzw. soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden. Oberflächenwasser und Abwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) dürfen nicht auf Straßengrund und auch nicht in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Da im Planbereich weder ein Regenwasserkanal noch ein Gewässer vorhanden ist, über die das Oberflächenwasser entsorgt werden könnte, muss der Bauherr für den Planbereich ein Oberflächenwasserentsorgungskonzept erstellen und das notwendige wasserrechtliche Verfahren beantragen.

3. Anbaufreie Zonen

3.1. Staatsstraße

Entlang der Staatsstraße besteht ein Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

Außerdem sind Mindestabstände für Einzäunungen und Bepflanzungen erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| - bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc. | mind. 20m |
| - bis zu Einzäunungen | mind. 10m |
| - bis zu Stellplätzen | mind. 15m |
| - während der Bauphase bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen | mind. 15m |
| - bis zu Bäumen | mind. 10m |
| - bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1m | mind. 10m |

Außerdem ist das erforderliche Sichtdreieck bei der Einmündung der Kreisstraße FRG 46 in die Staatsstraße (70m in Richtung Nendlnach im Zuge der Staatsstraße und 10m im Zuge der Einmündung der FRG 46 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße) von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

3.2. Kreisstraße

Entlang der Kreisstraße besteht ein Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 10m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

3.3. 20-kV-Freileitung

Der Schutzzonenbereich zur 20-kV-Einfachfreileitung beträgt 8m zur Leitungsachse. Im Schutzzonenbereich bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen, so dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen sind.

3.4. Baumfallzone

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Baumfallgrenze von 20m einzuhalten. Innerhalb dieser sollen keine Gebäude errichtet werden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Eine Haftungsverzichtserklärung zu Gunsten des Waldbesitzers ist dann erforderlich, wenn Bauwerke, Parkplätze oder sonstige Einrichtungen in der Baumfallzone errichtet werden.

4. Lärmschutz

Zugelassen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von tags (6.00 – 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 dB(A) nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens sind nur Immissionsorte außerhalb des Planungsgebietes zu berücksichtigen.

Hinweise:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben, im Genehmigungs- und im Genehmigungs-freistellungsverfahren, ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der BauVorIV abzustimmen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften, Richtlinien und Normen sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

§ 4 Planerische Festsetzungen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach Planzeichenverordnung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)



eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl GFZ

1,2

Max. zulässige Geschoßflächenzahl
lt. Definition § 20 BauNVO

2.5. Grundflächenzahl GRZ

0,6

Max. zulässige Grundflächenzahl
lt. Definition § 19 BauNVO.

2.7. Zahl der Vollgeschoße

E + 1

Max. zulässig 2 Vollgeschoße

2.8. Höhe der baulichen Anlagen

WH 8,5m (talseits)

Max. zulässige Wandhöhe in Meter über natürlicher
Geländeoberfläche (=Urgelände) auf Talseite des
jeweiligen Baukörpers. lt. Definition Art. 6, Abs. 4
BayBO.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. o

Offene Bauweise

3.5.

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1.



Straßenverkehrsflächen
private Einfahrt

6.4



Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht
ab 0,80 m Straßenoberkante durch nichts behindert
werden. In den Flächen der Sichtdreiecke sind
Park- bzw. Ausstellungsflächen untersagt.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs.6 BauGB)



Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

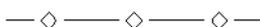
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, und Abs.6 BauGB)



oberirdisch (20 kV bzw. 0,4 kV Leitung)



Rückbau 20 kV Leitung im Zuge der Baumaßnahme

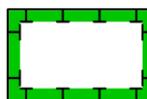


unterirdisch (Kanal und Abwasser)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1.



Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
-externe Ausgleichsfläche-

13.2.



Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der 10m Abstandslinie zur Staatsstraße kann der exakte Baumstandort in Abhängigkeit der Freileitungen und Freiflächengestaltung frei gewählt werden.

15. Sonstige Planzeichen

15.13.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

16. Sonstige weitere Planzeichen

16.1. anbaufreie Zonen:



zur Staatsstraße 20m zum Fahrbahnrand
zur Kreisstraße 10m zum Fahrbahnrand



zur 20 kV-Freileitung 8m beidseitig zur
Leitungsachse



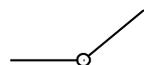
Baumfallgrenze 20m

16.2. Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung 1	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen 2
Grundflächenzahl(GRZ) 3	Geschossflächenzahl (GFZ) 4
Bauweise (o / g / a) 5	Dachform/- Neigung (FD, SD, PD) 6

- 1) Art der baulichen Nutzung nach §§ 1-11 BauNVO z.B. GE
- 2) Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 bs. 5 BayBO z.B. II
Höhe baulicher Anlagen als max. zul. Wandhöhe des jeweiligen Baukörpers nach Art. 6 Abs. 4 BayBO z.B. 8,50 m
- 3) Grundflächenzahl nach §§16 und 19 BauNVO als Höchstmaß z.B. 0,60
- 4) Geschossflächenzahl nach §§ 16 und 20 BauNVO als Höchstmaß z.B. 1,2
- 5) Bauweise nach § 22 BauNVO z.B. offen, geschlossen, abweichend
- 6) Dachform z.B. Satteldach / Dachneigung z.B. 15 – 35 °

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Flurstücksgrenze

381/1

Flurstücksnummern



bestehende Gebäude



Wasserleitung



Kanal

**§ 5
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Grafenau, den **22. Sep. 2021**
Stadt Grafenau



Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

B. Textliche Hinweise

Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

C. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in den Sitzungen am 17.12.2013, 17.02.2014 und am 26.01.2016 beschlossen, für die Flurnummern 937, 938 und einer Teilfläche der Flurnummer 1320 Gemarkung Nendlnach einen Bebauungsplan aufzustellen.

Auf den Grundstücken 937 und 938 soll eine neue Gewerbefläche für einen ortsansässigen Betrieb ausgewiesen werden. Die Teilfläche der Flurnummer 1320 soll als externe Ausgleichsfläche verwendet werden.

Die Fa. Maschinen- und Fahrzeughandel Johann Müller e.K. betreibt auf der gegenüberliegenden Straßenseite ihren Betrieb. Da die Flächen hier im Laufe der Jahre zu wenig wurden führt die Firma im Moment beengt, auf mehrere Gebäude verteilt den Betrieb. Um diesen Zustand zu verbessern, beabsichtigt die Fa. Müller auf den zu beplanenden Grundstücken, die sich im Besitz des Firmeneigentümers befinden, ein neues Betriebsgebäude zu errichten.

Die Fa. Müller ist auf den Handel und die Vermietung von Anbaugeräten an Baumaschinen spezialisiert. Außerdem vertreibt sie Schutzbekleidung, persönliche Schutzausrüstung sowie Forst- und Gartengeräte.

Die neue Fläche soll als „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Ein Nachtbetrieb von 22.00 bis 6.00 Uhr ist ausgeschlossen.

Im Parallelverfahren wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan durch Deckblatt 36 geändert.

2. Lage des Geltungsbereichs

Die als Gewerbegebiet vorgesehene Fläche wird im Norden vom Waldgrundstück Fl. Nr. 935 Gemarkung Nendlnach, im Osten von der Kreisstraße FRG 46, im Süden von der Staatsstraße 2321 und im Westen von der landwirtschaftlichen Fläche Fl. Nr. 932 Gemarkung Nendlnach umgrenzt.

3. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Kreisstraße FRG 46. Auf Grund der topographischen Verhältnisse wurde die Einfahrt, in Abstimmung mit dem Landratsamt, so nach Süden verschoben, dass die vorhandene Transformatorenstation im südlichen Sichtdreieck liegt. Um eine sichere Ausfahrt gewährleisten zu können wird bei der Ausfahrt ein Spiegel errichtet.

3.2. Energieversorgung: Elektrizität

Das Versorgungsunternehmen Bayernwerk AG ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

Im Zuge der Baumaßnahme wird die über dem geplanten Gebäude liegende 20 kV-Freileitung unterirdisch entlang der Grundstücksgrenze verlegt.

3.3. Fernmeldeleitung

Das Versorgungsunternehmen Telekom ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

3.4. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW Donau-Wald) und kann als gesichert betrachtet werden.

3.5. Wasserwirtschaft

3.5.1. Wasserversorgung:

Diese erfolgt zentral über das öffentliche Leitungsnetz durch die Stadt Grafenau und ist in ausreichender Qualität und Quantität gesichert.

3.5.2. Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist über die öffentliche Abwasseranlage der Stadt Grafenau geregelt. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Abwasseranlage zugeführt.

3.5.3. Oberflächenwasser/Regenwasser:

Kfz-Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu befestigen. Unverschmutztes Wasser soll zur Entlastung der Kanalisation und zum Zwecke der Nutzung (Bewässerung) gesammelt, bzw. soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden. Oberflächenwasser und Abwässer aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) dürfen nicht auf Straßengrund und auch nicht in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Da im Planbereich weder ein Regenwasserkanal noch ein Gewässer vorhanden ist, über die das Oberflächenwasser entsorgt werden könnte, muss der Bauherr für den Planbereich ein Oberflächenwasserentsorgungskonzept erstellen und das notwendige wasserrechtliche Verfahren beantragen.

3.5.4. Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Baugebieterschließung angepasst.

4. Umweltbericht / Eingriffsregelung

4.1. Einleitung

Die Stadt Grafenau beabsichtigt südlich der Stadt Grafenau in der Gemarkung Nendlnach am nördlichen Siedlungsrand von Haselbach den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Eingeschränktes Gewerbegebiet Haselbach-Bimmerwiesen" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Grafenau in den Sitzungen am 17.12.2013 und am 17.02.2014 gefasst.

Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets ergibt sich aus der Notwendigkeit einer Betriebserweiterung des ortsansässigen Maschinen- und Fahrzeughandels Johann Müller e.K.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Betroffen von der Bauleitplanung sind die Grundstücke Flur-Nr.: 937 und Flur-Nr.: 938 Gemarkung Nendlnach für das eingeschränkte Gewerbegebiet und Flur-Nr.: 1320 Gemarkung Nendlnach für die Ausgleichsfläche.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.876 qm zzgl. erforderlicher Ausgleichsflächen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau mit integriertem Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Im März/April 2016 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die Abwägungen werden im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

4.2. Beurteilung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

4.2.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Lage, Größe, Topografie

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Haselbach, ca. 6 km südlich vom Stadtzentrum Grafenau.

Betroffen von der Bauleitplanung sind die Grundstücke Flur-Nr.: 937 und Flur-Nr.: 938 Gemarkung Nendlnach für das eingeschränkte Gewerbegebiet (rot) und die südliche Teilfläche der Flur-Nr.: 1320 Gemarkung Nendlnach für die Ausgleichsfläche (grün).



Die Kreisstraße Freyung FRG 46 grenzt im Osten, die Staatsstraße ST 2321 im Süden an den Geltungsbereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets an. Im Norden wird die Fläche vom Waldgrundstück Flur-Nr. 935 und im Westen von der landwirtschaftlichen Fläche Flur-Nr. 932 begrenzt.

Die beiden zu beplanenden Grundstücke, die derzeit landwirtschaftlich als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt werden sind ca. 4.876 qm groß. Im Südosten der Fläche befindet sich eine turmförmige Transformatorenstation des Versorgungsunternehmens Bayernwerk AG, von der vier Freileitungen in westlicher, östlicher und südlicher Richtung abgehen.

Die Höhendifferenz innerhalb der Grundstücke beträgt ca. 7.50 m, von ca. 497.00 m ü.NN im Südwesten bis ca. 504.50 m ü.NN im Nordosten ansteigend.

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Stadt Grafenau als 'Fläche für die Landwirtschaft' ausgewiesen, die Transformatorenstation mit vier Freileitungen ist dargestellt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets "Haselbach-Bimmerwiesen" ergibt sich aus der Tatsache, dass der ortsansässige Maschinenbau- und Fahrzeughandel Johann Müller e.K. Erweiterungsflächen benötigt. Der derzeitige Betrieb auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße leidet unter den beengten räumlichen Verhältnissen. Ein wirtschaftliches Arbeiten in mehreren verteilten Gebäuden ist schwer möglich.

Um die Konkurrenzfähigkeit der Firma zu erhalten und den Standort zu sichern, beabsichtigt die Fa. Müller auf dem zu beplanenden Grundstück, das sich in Familienbesitz des Firmeneigentümers befindet, ein neues Betriebsgebäude zu errichten.

Art und Maß der baulichen Nutzungen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 1-11 BauNVO festgesetzt. Die Fläche für das Betriebsgebäude wird als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen, das Maß der baulichen Nutzung durch eine GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Festsetzungen bzgl. der baulichen Gestaltung werden getroffen, öffentliche Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht nötig.

Das Plangebiet wird über die bestehende Kreisstraße FRG 46 an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebiets erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Trassen südlich der Staatsstraße und östlich der Kreisstraße.

Grünordnerische Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs und Einbindung des Bauwerks in die Landschaft werden festgesetzt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird durchgeführt.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst gemäß Bebauungsplan " GEe Haselbach-Bimmerwiesen" vom 14.03.2016 eine Größe von ca. 0,751 ha.

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,488 ha
Ausgleichsfläche	ca. 0,263 ha

4.2.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Bezogen auf die, auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

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

- im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

- Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst
- Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c des Bundesnaturschutzgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans der Stadt Grafenau vom Jahre 2000. Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Stadt Grafenau als 'Fläche für die Landwirtschaft' ausgewiesen, die Transformatorstation mit vier Freileitungen ist dargestellt. Die Fläche für die Ausgleichsfläche ist als 'gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Freifläche, Bachtäler und Talauen von Bebauung und Aufforstung freizuhalten' ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung mit Deckblatt 36 angepasst.

4.2.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der derzeitige unbeplante Umweltzustand, bezogen auf das jeweilige Schutzgut dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltmerkmale sollen aufgezeigt werden, um diese in den planerischen Überlegungen zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen sollen abgeleitet werden.

Unter den nachfolgend als 'bau-/anlagebedingt' bezeichneten Auswirkungen sind solche zu verstehen, die mit der Tätigkeit des Bauens, der Errichtung der Gebäude, Straßen und Geländemodellierungen verbunden sind. Im Gegensatz dazu sind 'betriebsbedingte' Auswirkungen mit dem laufenden Betrieb der fertiggestellten Einrichtungen verbunden.

4.2.3.1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion in Form von Lärm, Immissionen und visueller Beeinträchtigungen von großer Bedeutung.

Bestand Schutzgut Mensch:

Von den Planungen sind die umliegenden Siedlungen im engeren und die Siedlungen entlang der Zufahrtsstraßen im weiteren Sinne betroffen.

Südlich und südöstlich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets schließen sich Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden an. Die bestehenden vor beschriebenen Betriebsgebäude

der Fa. Müller liegen ebenso im Süden inmitten der Wohnbebauung wie das Feuerwehrgerätehaus der FFW Haselbach.

Als Störquellen können die, den Geltungsbereich von Ost nach West querende 20kV-Freileitungen der Bayernwerk AG genannt werden. Von der Nutzung des Feuerwehrgerätehauses wird vermutlich bei Einsätzen und Übungen eine Störung der Anlieger zu verzeichnen sein. Lärm- und Schadstoffemissionen gehen vom Verkehr auf den beiden angrenzenden Verbindungsstraßen aus.

Weitere Emissionen werden verursacht von landwirtschaftlichen Tätigkeiten wie Traktorenlärm, Lärm durch Sägen oder anderer Kleingeräte. Staubemissionen beim Bearbeiten der landwirtschaftlichen Flächen und Geruchsbelästigungen beim Ausbringen von Dünger, Gülle und Mist sind möglich.

Der Vegetationsbestand auf dem zu beplanenden Grundstück hat derzeit keine Bedeutung für das Schutzgut Mensch hinsichtlich Naturgenuss. Eine Naherholungsfunktion ist nicht gegeben. Optisches Naturerlebnis und Naherholung für den Menschen bieten die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grünstrukturen wie Wälder, Feldhecken, bestockter ehemaliger Steinbruch.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Mensch:

Durch die Bautätigkeit an der geplanten Bebauung des Gewerbegebiets werden in der Bauzeit Belastungen auf die Bewohner der unmittelbar angrenzenden Gebäude zukommen. Die Anlieger der Zufahrtsstraßen könnten durch den Baustellenverkehr belästigt werden.

Vegetationsstrukturen werden nicht zerstört.

Im Geltungsbereich des Bebauungs- / Grünordnungsplans sind lt. Aussagen der Familie Müller keine Aufschüttungen oder Deponien vorhanden, deren Abbau zu Beeinträchtigungen der Anwohner führen könnte.

Die Freiraumnutzung der benachbarten Außenflächen und die Erholungsfunktion im Umfeld wird durch die Bautätigkeit nicht beeinträchtigt werden.

Die 20-kV-Freileitung Richtung Nordwest wird im Zuge der Baufeldfreimachung verkabelt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Mensch:

In der Stadt Grafenau werden durch die Gewerbegebietsausweisung Arbeitsplätze gesichert. Ein ansässiger Betrieb kann weiterhin in der Gemeinde konkurrenzfähig arbeiten.

Es ist davon auszugehen, dass die derzeitigen Betriebsgebäude der Fa. Müller einer Nachnutzung zugeführt werden. Deshalb wird es vermutlich zu zusätzlichen Lärmbelastungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen von Individual- und Lieferverkehr kommen.

Von den vorhandenen Straßen wird weiterhin Verkehrslärm abstrahlen. Für die Lärmvorsorge sind die in der Bundesimmissionsschutzverordnung enthaltenen Grenzwerte unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

Ein Nachtbetrieb im eingeschränkten Gewerbegebiet ist ausgeschlossen.

Aus Schallschutzgründen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:
„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von tags (6.00 – 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 dB(A) nicht überschreiten.“

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12,

Abschnitt 5. Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens sind nur Immissionsorte außerhalb des Planungsgebietes zu berücksichtigen.

Hinweise: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der BauVorIV abzustimmen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften, Richtlinien und Normen sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt“.

Durch Schadstoffimmissionen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die von der Transformatorenstation nach Nordwesten verlaufende, derzeit den Geltungsbereich querende 20kV-Freileitung wird als Erdleitung verlegt werden. Die restlichen drei Freileitungen bleiben als Freileitungen bestehen, Auswirkungen auf strahlungsempfindsame Menschen wären denkbar.

Eine Störung der Anlieger durch nächtliche Aufhellung des Luftraumes und durch Blendung sollte vermieden werden.

Möglichkeiten zur Reduzierung der Aufhellung und Blendung müssen in der Objektplanung geprüft werden:

- Prüfen der Notwendigkeit der Ausleuchtung bzw. deren Beleuchtungsstärke
- wohl überlegte Platzierung und Ausrichtung der Beleuchtung bevorzugt von oben nach unten
- vollständige Abschirmung gegenüber Himmel und Umgebung, die nicht beleuchtet werden sollen
- Abdichten der Leuchtkörper um ein Eindringen von Insekten und Spinnen zu vermeiden
- Verwendung von Natriumdampflampen mit einfarbig gelbem Licht, noch besser Natrium-Niederdrucklampen
- steuern der Beleuchtung mittels Zeitmanagement

Die Freiraumnutzung in den benachbarten Außenflächen und die Erholungsfunktion im Umfeld wird durch den Betrieb der geplanten Einrichtungen – außer der vor beschriebenen Lärmimmissionen - nicht beeinträchtigt werden.

Landwirtschaftliche Immissionen werden auch in Zukunft gegeben sein, können jedoch als nicht erhebliche Umweltauswirkungen betrachtet werden.

Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch:

- die Erschließung für das Gewerbegebiet ist bereits vorhanden
- Hinweise zur Vermeidung nächtlicher Aufhellung und Blendung sind zu berücksichtigen
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Baugebietsfläche

4.2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

"Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen." ((3) S.52)

Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Flächen des geplanten Gewerbegebiets werden derzeit als Mähwiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Gehölzstrukturen vorhanden, keine Biotop amtlich kartiert.

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze verlaufen

Entwässerungsgräben, die aufgrund der steilen meist unbewachsenen Grabenränder und einer Nutzung bis an den Graben ökologisch wenig interessant sind.

Die Flächen des geplanten Gewerbegebiets liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“, grenzen aber im Norden an dieses an.

Eine Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurde nicht durchgeführt, da dieser Aufwand aufgrund des Vegetationsbestandes und der derzeitigen Nutzung des Plangebiets vermutlich unverhältnismäßig wäre.

Im Norden schließt sich ein ehemaliger Steinbruch an, dessen Flächen sich mit Baum- und Strauchvegetation bestockt haben, im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ liegen und als Biotop 7146-0136-002 „Aufgelassener älterer kleiner Steinbruch, mit Gehölzsukzession, nördlich von Haselbach“ kartiert sind.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der bestehenden Topografie ist davon auszugehen, dass die komplette Vegetationsschicht aus Gräsern abgetragen wird.

Nach dem Datenstand der Artenschutzkartierung und möglicher Lebensräume für den Artenschutz liegen im Geltungsbereich des Gewerbegebiets keine Fundpunkte bzw. Hinweise vor. Kartierte Biotop- und Vegetationsstrukturen werden nicht zerstört.

Durch Aufschüttungen und zu errichtende Gebäude könnte es jedoch zu einer Verschattung und damit Störung des Habitats „aufgelassener Steinbruch“ im nördlichen Anschluss kommen. Eine nachhaltige Schädigung ist jedoch nicht gegeben. Artenschutzrechtliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Baugebietsfläche werden mit autochthonem Pflanzenmaterial gebietsheimischer Arten durchgeführt.

Der Eingriff in den Bestand wird gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" beurteilt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden ermittelt und bereitgestellt.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung wären folgende Flächen auszugleichen (vgl. Punkt 4.4.4.):

Grundstück	Größe	erforderliche Ausgleichsfläche	mögliche Ausgleichsmaßnahme
Flur-Nr.: 937 und Flur-Nr.: 938	4.876 qm	ca. 2.438 qm	Pflanzungen und Extensivierung auf einer Teilfläche von Flur-Nr.: 1320 Größe der Ausgleichsfläche ca. 2.448 qm

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Tagsüber sind durch den Betrieb im eingeschränkten Gewerbegebiet keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Auch eine zusätzliche Beeinträchtigung der Tierwelt durch die zusätzliche nächtliche Beleuchtung im Gewerbegebiet ist aufgrund der derzeitigen Vorbelastung südlich des angebundenen Standorts und der Möglichkeit des Rückzugs in das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet nicht wahrscheinlich.

Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- die Erschließung für das Gewerbegebiet ist bereits vorhanden
- angebundener Standort
- Baugrenze mit deutlichem Abstand zum angrenzenden Biotop im Norden
- Hinweise zur Vermeidung nächtliche Aufhellung und Blendung sind zu berücksichtigen
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Baugebietsfläche mit autochthonem Pflanzenmaterial gebietsheimischer Arten.

4.2.3.3. Schutzgut Boden

Der Boden ist aufgrund seiner vielfältigen Funktionen ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen:

- die Basis der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen
- Speicher und Filter im Wasserkreislauf und dadurch Teil des Klimaprozesses
- Lebensraum von Säugern, Insekten, Käfern und Mikroorganismen, letztgenannte mit wichtiger Bedeutung beim Abbau organischer Stoffe
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Allgemeine Ziele der Bauleitplanung sind deshalb ein sparsamer Umgang mit dem Boden, d.h. geringer Flächenverbrauch und Flächenversiegelung und ein schonender, d.h. qualitätserhaltender oder -verbessernder Umgang mit dem Boden.

Bestand Schutzgut Boden:

Gemäß Geologischer Karte Bayern M 1:25.000 (vgl. 4) sind folgende Böden anzutreffen:

- überwiegend "*heller Diatexit(Paragneis), weiß-grau, schlierig, mittel- bis grobkörnig, z.T. ungleichkörnig*"
- im westlichen Bereich "*Talfüllung, polygenetisch, Lehm oder Sand, z.T. kiesig z.T. als Schwemmfächer ausgebildet*" (evtl. bereits außerhalb des Geltungsbereichs, Kartendarstellung nicht randscharf)
- nördlich anschließend "*künstliche Ablagerungen*" (im aufgelassenen Steinbruch, Anmerkung Unterzeichner)

Die Übersichtsbodenkarte weist für das Planungsgebiet aus "*fast ausschließlich Braunerde aus skelettführenden (Hydro)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)*"

Eine Schadstoffbelastung der Böden ist aufgrund der umliegenden und tatsächlichen Nutzungen nicht wahrscheinlich, eine Untersuchung liegt nicht vor.

Ein Bodengutachten für den Geltungsbereich liegt nicht vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungs- / Grünordnungsplans sind lt. Aussage der Familie Müller keine Aufschüttungen oder Deponien vorhanden.

Untersuchungen über die Sickerfähigkeit des Bodens liegen nicht vor, die Aussagen der geologischen Karte lassen aber auf eine geringe Sickerfähigkeit innerhalb des Geltungsbereichs schließen.

Um Aussagen über die Tragfähigkeit des Baugrunds, die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens, die Höhe des Grundwasserspiegels und die Standfestigkeit des Bodens im Bereich geplanter Böschungen zu erhalten sollte ein Bodengutachten durchgeführt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Boden:

Aufgrund der landschaftlichen Nutzung der Fläche liegt vermutlich eine hohe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Die geplanten Terrassierungen, Erschließungsmaßnahmen und Gebäudefundamentierungen sind mit nachteiligen Eingriffen in das anstehende Bodengefüge verbunden. Mutter- und Oberboden werden ausgebaut, z.T. in stabilisierter Form wieder eingebaut, überwiegend jedoch abgefahren.

Der Oberboden ist vor den Baumaßnahmen abzuschleppen, nach Möglichkeit fachgerecht in zwischenbegrüntem Mieten seitlich zu lagern und in die geplanten Vegetationsflächen einzubauen.

Für Gebäudegründungen und Straßenbaumaßnahmen könnte Bodenaustausch notwendig werden.

Die Bodenstatik der Gebäude ist durch entsprechende Maßnahmen zu sichern.

Gemäß den Festsetzungen der Grundflächenzahlen GRZ im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan können 60% der Grundstücksflächen bebaut werden.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Verwendung von unversiegelten Materialien für die PKW-Stellplätze vorgeschrieben.

Eine weitere Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Betriebsgebäude der Fa. Müller ist aufgrund nicht mehr vorhandener Freiflächen nicht mehr möglich.

Obwohl nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden sind, wird von Seiten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege darauf verwiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Naturschutzbehörde zu melden sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Boden:

Durch den Betrieb des Gewerbegebiets sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden:

- die Erschließung für das Gewerbegebiet ist bereits vorhanden, unmittelbare Lage an der Kreisstraße

4.2.3.4. Schutzgut Wasser

Gewässer sind Bestandteile des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Bei der Betrachtung des Schutzguts Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Bestand Schutzgut Wasser:

Im Geltungsbereich ist mit den Entwässerungsgräben im Norden, Westen und Süden des Geltungsbereichs zur Aufnahme der Oberflächenwässer aus den Verkehrsflächen nur temporär Wasser vorhanden.

Die Höhe des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt.

Eine Wasserversorgung ist derzeit in den zu beplanenden Grundstücken nicht vorhanden, die Versorgungsleitungen des öffentlichen Wassernetzes der Stadt Grafenau verlaufen jedoch östlich der Kreisstraße.

Ein Mischwasserkanal ist südlich der Staatsstraße und östlich der Kreisstraße vorhanden.

Über das Vorhandensein von Quellen, Brunnen, Hangaustritten ist nichts bekannt.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Wasser:

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt der Entwässerungsgräben im Norden, Westen und Süden des Geltungsbereichs vor. In diese Gräben dürfen keine Abwässer oder Oberflächenwässer von Bauflächen, einschließlich Verkehrsflächen, abgeleitet werden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird jedoch zusätzlicher Boden versiegelt, der Wasserkreislauf eventuell unterbrochen.

Um die Flächenversiegelung einzuschränken wird im Bebauungs-/Grünordnungsplan eine Obergrenze für die Bebauung festgesetzt, ferner sind für PKW-Stellplätze versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben.

Das anfallende Schmutzwasser ist an einen der vorhandenen Mischwasserkanäle anzuschließen. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf Nachbargrund und nicht in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Vom Bauherrn ist ein Konzept zur Behandlung des Oberflächenwassers in Abstimmung mit der Stadt Grafenau zu erarbeiten. Darin ist die Brauchwassernutzung von gesammeltem Regenwasser zu prüfen. Bei einer gezielten Versickerung von gesammeltem Regenwasser über Rigolen o.ä. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Ob durch die geplanten Abgrabungen Auswirkungen auf evtl. vorhandenes Schichtwasser oder Grundwasserleiter zu erwarten sind, kann derzeit nicht beurteilt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:

Durch den Betriebsablauf sind bei verantwortungsvollem Umgang mit Regenwasser und Schmutzwasser gemäß Auflagen der Baugenehmigung keine weiteren Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Negative Einflüsse auf das Grundwasser sind durch den Betrieb nicht zu erwarten.

Brauch- und Trinkwasser wird der zentralen Wasserversorgung der Stadt Grafenau entnommen.

Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser:

- im Rahmen eines Konzeptes zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser ist die Versickerung und Brauchwassernutzung zu prüfen
- versickerungsfähige Beläge sind für PKW-Stellplätze festgesetzt
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern mit autochthonem Pflanzenmaterial gebietsheimischer Arten.

4.2.3.5. Schutzgut Klima und Lufthygiene

"Im Falle der Bebauung von Stadt - und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten." ((3), S.54)

Bestand Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Das Planungsgebiet schließt im Osten und Westen an größere landwirtschaftliche Flächen und im Norden an Gehölzstrukturen an. Vorallem im Norden sind die landwirtschaftlichen Flächen von Gehölzstrukturen und Wäldern gegliedert. Diese großen zusammenhängenden Frei- und Gehölzflächen sind für das Klima und die Lufthygiene von großer Bedeutung. Das Plangebiet selbst hat aufgrund seiner geringen Ausdehnung nur lokalen Einfluss auf das Schutzgut Luft. Nicht zu vernachlässigen ist jedoch die offene Lage auf einer Kuppe zwischen Wald und Siedlung, die einen Luftaustausch in West-Ost-Richtung ermöglicht.

Eine geringe Luftbelastung ergibt sich eventuell durch Staubimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung und Verkehr auf den Kreis- und Staatsstraßen.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist Staubentwicklung zu erwarten.

Der geplante Baukörper, der aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks vermutlich in Nord-Süd-Richtung orientiert sein wird, könnte eine Barriere eines möglichen Luftaustausches in West-Ost-Richtung darstellen, welcher jedoch südlich von Haselbach im Tal des Haselbachs weiterhin möglich ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Nähe zum bestehenden Wald nicht zu erwarten. Die Belastung der Lufthygiene könnte jedoch um den Geltungsbereich durch das erhöhte Verkehrsaufkommen zunehmen.

Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene:

- Neupflanzung von Bäumen und Sträucher als positiver Beitrag zum Kleinklima

4.2.3.6. Schutzgut Landschaft

Bei der Beurteilung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild, die optischen Eindrücke des Betrachtenden, des Bewohners und des Besuchers im Vordergrund. Als Elemente des Landschaftsbildes können u.a. Sichtachsen, Sichtbarrieren, Kulissen, Topografie, Fernwirkung, bedeutende Landschaftsbestandteile wie Wälder, Baumreihen, Ortsränder genannt werden. Nicht nur natürliche, auch kulturell geprägte Landschaften können Vielfalt, Eigenart und Schönheit vermitteln.

Bestand Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Siedlungen, Einzelbauwerken, Gehölzstrukturen und landwirtschaftlichen Freiflächen stark strukturierten Hügelland.

Es stellt einen angebundenes Standort dar, das die Siedlung Haselbach nach Norden erweitern wird. Als langgestrecktes Grünland liegen die zu beplanenden Grundstücke zwischen Gehölzflächen im Norden und gebauten Strukturen im Süden.

Nach Westen wird das Landschaftsbild derzeit bestimmt von kleinteiligen Baukörpern mit Satteldächern wie Einfamilienhäuser, Garagen und kleineren Nebengebäuden. Im Süden steht leicht erhöht ein größerer Schuppen. Aus der Silhouette der Dachflächen ragt der Turm des Feuerwehrgerätehauses heraus. Der Verteilerturm der Bayernwerk AG mit seinen 4 Freileitungen stellt einen Störfaktor im Landschaftsbild dar.

Von Norden ist Haselbach aufgrund bestehender Vegetationsstrukturen in der Landschaft wenig einsehbar. Am östlichen Ortsrand liegen einige neuere Einfamilienhäuser, der Verteilerturm ist sichtbar. Von Süden aus gesehen liegt Haselbach erhöht über dem Tal des Haselbachs. Art, Höhe und Stellung der Baukörper, vereinzelt gegliedert durch Vegetation, vermitteln dörflichen Siedlungscharakter.

Betrachtet man den Grundriss der Siedlungsstruktur, so reihen sich die meisten Gebäude von Haselbach momentan entlang eines von der Staatsstraße nach Südwesten abzweigenden Erschließungswegs auf.

Südöstlich entlang der Staatsstraße, am nördlichen Ortsrand von Haus im Wald, befindet sich eine großflächige und von mächtigen Baukörpern dominierte Gewerbeansiedlung.



Haselbach liegt von Westen kommend erhöht in der Landschaft. Nach Norden steigt die Topografie stark an, nach Osten und Süden fällt sie leicht ab.

Die Höhendifferenz innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 7.50 m. Das Grundstück ist von ca. 497.00 m ü.NN im Südwesten bis ca. 504.50 m ü.NN im Nordosten ansteigend.

Aufgrund seiner ‚Kuppenlage‘ weist das Planungsgebiet insbesondere nach Westen große Fernwirkung auf, nach Norden, Osten und Süden ist es von Grünstrukturen und Baukörpern gefasst.

Zusammenfassend kann die großräumige Landschaft, bezogen auf die Bewertungskriterien des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in die Kategorie 'Gebiete mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild', das Plangebiet selbst jedoch in die Kategorie 'Gebiete mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild, oberer Wert' eingestuft werden.

Eine Bedeutung für Freiraumnutzung und Erholungswert des Plangebiets ist derzeit nicht gegeben.

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind die zu beplanenden Grundstücke als 'Fläche für die Landwirtschaft' ausgewiesen, die Transformatorenstation mit drei Freileitungen ist dargestellt. Weitere Eintragungen das Landschaftsbild betreffend sind nicht erfolgt.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft:

Trotz vor genannten Störfaktoren wird sich das Landschaftsbild durch die Bauleitplanung nachhaltig ändern.

Das Gewerbegebiet wird aufgrund seines erhöhten Standorts, der vermutlich stattfindenden Aufschüttungen, des zu erwartenden großformatigen Baukörpers und der dichten Eingrünung nach Westen ein wesentlicher, an diesem Siedlungsrand neuer Bestandteil des Landschaftsbildes werden.

Die derzeit in sich abgeschlossene Lage der Siedlungsstruktur Haselbach inmitten der freien Kulturlandschaft wird mit den Waldstrukturen im Norden verbunden werden. Aufgrund vorhandener typischer Siedlungsstrukturen und zur besseren Ortsabrundung sollte das Baufenster möglichst nahe am bestehenden Siedlungszusammenhang festgesetzt werden. Da das Staatliche Bauamt Passau aber auf eine 20 m breite Anbauverbotszone besteht und ein Sicherheitsabstand zur Freileitung der Bayernwerk AG von 8 m einzuhalten ist, kann das Baufenster nicht weiter nach Osten verschoben werden.

Die Freiraumnutzung der benachbarten Außenflächen und die Erholungsfunktion im Umfeld wird durch die Bautätigkeit geringfügig beeinträchtigt werden.

Die 20-kV-Freileitung in Richtung Nord - West wird im Zuge der Baufeldfreimachung verkabelt.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft:

Der Betrieb der Einrichtungen selbst wird auf das Landschaftsbild keine erheblichen Auswirkungen haben.

Sollte aus Sicherheitsgründen nächtliche Beleuchtung notwendig sein, so wird diese unter Berücksichtigung der Hinweise unter Punkt 4.2.3.1. Schutzgut Mensch keine wesentliche zusätzliche Erhellung des Bestandes mit sich bringen.

Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft:

- die nächtliche Ausleuchtung beschränkt sich auf das Mindestmaß der Verkehrssicherungspflicht
- Anzahl der maximal zu bebauenden Fläche ist festgesetzt
- maximal zulässige Wandhöhe ist festgesetzt
- max. Böschungshöhen werden festgesetzt
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Baugebietsfläche mit autochthonem Pflanzenmaterial gebietsheimischer Arten
- freistehende Werbeanlagen sind auf Fahnenmaste beschränkt

4.2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter sind innerhalb und im näheren Umfeld des Plan-
gebiets nicht vorhanden.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

keine Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

keine Auswirkungen

**Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

entfällt

4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Pro- jekts

Ohne die Ausweisung eines Gewerbegebiets würden die Flächen weiterhin gemäß Flächen-
nutzungsplan / Landschaftsplan als 'Fläche für die Landwirtschaft' zur Verfügung stehen. Auf-
grund des relativ geringen Gefälles wäre auch die Nutzung als Ackerfläche denkbar.
Die 20kV-Freileitung Richtung Nordwesten würde nicht als Erdkabel geführt werden.

Eine Nichtdurchführung der Maßnahmen würde eine geringere Versiegelung des Grund und
Bodens bedeuten. Die Lebensgrundlage für Tier und Pflanze wäre aber, bezogen auf den Land-
schaftsraum, nicht spürbar besser.

Für die Anwohner würde eine Nichtdurchführung der Maßnahme eine geringere Verkehrs- und
Lärmbelastung und evtl. geringe nächtliche Beleuchtung bedeuten.

Das Landschaftsbild wäre nur durch die Verteilerstation und die Freileitungen gestört, anson-
sten hätte man ein naturnäheres Landschaftserlebnis.

4.4. Anwendung der Eingriffsregelung

Mit der geplanten baulichen Nutzung der Flächen ist trotz der festgesetzten grünordnerischen
Maßnahmen eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese un-
vermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit die geplanten Eingriffe nicht be-
reits vor der Erstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan zulässig wa-
ren.

4.4.1. Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die Grundstücke Flur-Nr.: 937 und Flur-Nr.: 938 Gemarkung Nendlnach werden landwirt-
schaftlich genutzt als intensiv gepflegte Wiese.

Gehölzbestand ist auf den Grundstücken nicht vorhanden.

Oberflächenwasser ist entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze
nur temporär in Form von Straßenentwässerung in steil geböschten Erdgräben vorhanden.

Für Klima und Luft spielt das zu untersuchende Gelände wegen der geringen Größe und vor-
handenen Vegetation eine untergeordnete Rolle.

Das Grundstück ist aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung inmitten einer von
bäuerlicher Kultur geprägten Landschaft für das Landschaftsbild von unspektakulärer Wir-

kung. Die am Ortsrand auf erhöhtem Standort stehende turmförmige Transformatorenstation mit 4 Freileitungen stellt ein negatives Merkzeichen im Landschaftsbild dar.

Eine Nutzung für die Naherholung findet auf der Fläche nicht statt.

Nach dem Datenstand der Artenschutzkartierung und möglicher Lebensräume für den Artenschutz liegen im Geltungsbereich des Gewerbegebiets keine Fundpunkte bzw. Hinweise vor. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein alter Steinbruch mit Gehölzstrukturen, der als Biotop amtlich kartiert ist.

Eine detaillierte Kartierung der Flora und Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurde nicht durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' ausgewiesen, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Grundstücksflächen sind gem. Liste 1a 'Bedeutung der Schutzgüter' (aus: (1) *"Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"*, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) in folgende Kategorien einzuordnen:

intensiv genutztes Grünland

Größe ca. 4.876 qm

Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, oberer Wert

4.4.2. Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Größe des Eingriffs beträgt ca. 4.876 qm.

Kartierte Biotope und Vegetationsstrukturen werden nicht zerstört. Das nördlich des Geltungsbereichs bestehende Feldgehölz ist von der Planung nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Die Eingriffsschwere ist gemäß 'Abb. 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)) als **Typ A**, Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad festzulegen.

Der Kompensationsfaktor beträgt gemäß Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)):

intensiv genutztes Grünland

Größe ca. 4.876 qm

AI oberer Wert 0,6

4.4.3. Geplante Nutzung - Weiterentwicklung der Planung - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende im Bebauungs-/Grünordnungsplan berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen können für das eingeschränkte Gewerbegebiet genannt werden:

- Festsetzung von Baumpflanzungen mit autochthonem Pflanzenmaterial gebietsheimischer Arten
- Festsetzung von Heckenpflanzungen im Westen mit autochthonem Pflanzenmaterial gebietsheimischer Arten
- Festsetzung nicht versiegelter Beläge für PKW-Stellflächen
- Baugrenze mit deutlichem Abstand zum angrenzenden Biotop im Norden
- der Erhalt der offenen Entwässerungsgräben im Norden, Westen und Süden des Geltungsbereichs ist festgesetzt
- Hinweise zur Vermeidung nächtlicher Aufhellung und Blendung sind zu berücksichtigen
- die Anzahl der maximal zu bebauenden Fläche ist festgesetzt

- die maximal zulässige Wandhöhe ist festgesetzt
- maximale Böschungshöhen werden festgesetzt
- freistehende Werbeanlagen sind auf Fahnenmaste beschränkt

Durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen erscheint eine Reduzierung des oben genannten Kompensationsfaktors um 0.10 möglich.

Es ergibt sich deshalb für die nicht vermeidbaren Eingriffe gemäß 'Abb 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' aus (1) folgender Kompensationsfaktor:

Eingeschränktes Gewerbegebiet AI oberer Wert **Kompensationsfaktor 0,50**

4.4.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes (vgl. Punkt 4.1), der Zuordnung der Planung in den entsprechenden Eingriffstyp (vgl. Punkt 4.2) und den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Punkt 4.3) ergibt sich folgende Flächenbewertung:

Gesamtfläche eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	4.876	qm
Kompensationsfaktor AI		0.50	
erforderliche Ausgleichsfläche	ca.	2.438	qm

4.4.5 Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für das geplante Gewerbegebiet werden in Rücksprache mit der Stadt Grafenau außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Bebauungs-/Grünordnungsplans, jedoch in unmittelbarer Nähe westlich des Eingriffs nachgewiesen.

Lage:	Flur-Nr. 1320 Gemarkung Nendlnach, Teilfläche Süd
Gesamtgröße:	ca. 8.850 qm, davon beanspruchte Fläche ca. 2.368 qm
Bestand:	intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland auf Südhang, im nördlichen Bereich etwas steiler, Lage zwischen zahlreichen amtlich kartierten Biotopen, im Westen und Süden schmale Bäche
Maßnahmen 1:	Pflanzung von Erle, Bruchweide, Salweide, Heister 2xv 150-200 und vStr, 4 TR, 60-100 autochthones Pflanzenmaterial aut-005 EAB (Südostbayerisches Hügel- und Bergland) im Raster von ca. 3x3 m, 5 m Grenzabstand Modellierung eines ‚Himmelsteiches‘, Größe ca. 100 qm südlich der Modellierung keine Anpflanzung wegen Besonnung Pflanzung von 2 Silberweiden, Hochstamm, STU 20-25 Rückbau des Uferverbau am rechten Ufer des Haselbachs auf einer Länge von ca. 30 m
Entwicklungsziel	Gehölzgruppe auf feuchtem Standort als Puffer zum Haselbach
Aufwertungsfaktor	1.0
Ausgleichsfläche:	ca. 2.163 qm gemäß CAD-Planimetrie ca. 2.163 qm x 1.0 = 2.163 qm
Maßnahmen 2:	Extensivierung der Wiesenpflege in einem 10 m breiten Streifen im Norden der Ausgleichsfläche max. 2 Mähgänge pro Jahr, 1 x Mitte/Ende Juni, 1 x Anfang September Entnahme des Mähguts, keine Düngung

Entwicklungsziel	Artenreiche magere Wiese als nördlicher Saum und Puffer
Aufwertungsfaktor	0.6
Ausgleichsfläche:	ca. 47.5 m x 10 m ca. 475 qm x 0.6 = 285 qm

Ausgleichsfläche gesamt: **ca. 2.448 qm**

4.5. Alternative Planungsansätze

4.5.1 Standort

Ein Alternativstandort wurde nicht untersucht.

Das Bauleitverfahren soll durchgeführt werden, weil der ortsansässige Maschinenbau- und Fahrzeughandel Johann Müller e.K. Erweiterungsflächen benötigt. Der derzeitige Betrieb liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße, bestehende Gebäude sollen in die erweiterte Nutzung integriert werden.

Das zu beplanende Grundstück befindet sich in Familienbesitz des Firmeneigentümers, stellt einen angebundenen Standort dar, liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ und verfügt für Grafenauer Verhältnisse über eine relativ flache Topografie.

4.5.2 Planinhalt

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Rahmen der Erarbeitung optimiert.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet wurde des Öfteren verschoben, um hinsichtlich Höhenlage und Sichtdreieck die beste Positionierung zu finden. Eine Erschließung von der Staatsstraße aus, die Auftragsböschungen vermieden und somit einen geringeren Eingriff in das Landschaftsbild bedeutet hätte, ist nicht möglich. Nach Aussage des Staatlichen Bauamts Passau hat die Erschließung über die Kreisstraße FRG 46 zu erfolgen.

Die ursprüngliche Planung, innerhalb des Geltungsbereichs auch ein neues Feuerwehrgerätehaus zu integrieren, wurde hinsichtlich der räumlichen Enge und des zu minimierenden Eingriffs in Topografie und Landschaftsbild verworfen.

Der Erhalt der vorhandenen Entwässerungsgräben wurde in die Planung aufgenommen.

4.6. Methodik und technisches Verfahren

Bei der Erarbeitung des Vorentwurfs des Umweltberichts wurde auf vorliegende Planungen und Erhebungen zurückgegriffen. Entsprechende Quellen wurden benannt. Die Plangrundlagen wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen und Begehungen im Dezember 2015 und Januar 2016 ergänzt. Weitere Informationen ergaben sich aus Besprechungen mit Vertretern der Stadt Grafenau, dem Landratsamt Freyung-Grafenau, Naturschutzbehörde und dem Bauwerber Herr Müller.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgearbeitet.

Auf die Auflistung der verwendeten Literatur im Anhang wird verwiesen.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung erfolgen verbal argumentativ, die zusammenfassende Darstellung in Form einer Matrix.

Intensive Felduntersuchungen der Flora und eine Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurden nicht durchgeführt.

4.7. Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Es wird empfohlen, in spätestens 5 Jahren nach Realisierung der Maßnahme und dann im Abstand von ca. 3 Jahren zu prüfen, ob unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen eingetroffen sind. Darunter könnte z.B. fallen, dass die Ausleuchtung an das sich verändernde Umfeld angepasst werden muss oder dass Baumschutz- und Baumpflegemaßnahmen für die Gehölzvegetation nötig sind.

4.8. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Stadt Grafenau beabsichtigt südlich der Stadt Grafenau in der Gemarkung Nendlnach am nördlichen Siedlungsrand von Haselbach den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Eingeschränktes Gewerbegebiet Haselbach-Bimmerwiesen" aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Grafenau in den Sitzungen am 17.12.2013 und am 17.02.2014 gefasst.

Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets ergibt sich aus der Notwendigkeit einer Betriebserweiterung des ortsansässigen Maschinen- und Fahrzeughandels Johann Müller e.K.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Betroffen von der Bauleitplanung sind die Grundstücke Flur-Nr.: 937 und Flur-Nr.: 938 Gemarkung Nendlnach für das eingeschränkte Gewerbegebiet und Flur-Nr.: 1320 Gemarkung Nendlnach für die Ausgleichsfläche.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.876 qm zzgl. erforderlicher Ausgleichsflächen.

Die Höhendifferenz innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 7.50 m, von ca. 497.00 m ü.NN im Südwesten bis ca. 504.50 m ü.NN im Nordosten ansteigend.

Art und Maß der baulichen Nutzungen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 1-11 BauNVO festgesetzt. Die Fläche für das Betriebsgebäude wird als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen, das Maß der baulichen Nutzung durch eine GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt.

Das Plangebiet wird über die bestehende Kreisstraße FRG 46 an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebiets erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Trassen entlang der Staats- und Kreisstraße.

Grünordnerische Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs und Einbindung des Bauwerks in die Landschaft werden festgesetzt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird durchgeführt, die erforderlichen Ausgleichsflächen für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet werden in Rücksprache mit der Stadt Grafenau außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Bebauungs-/Grünordnungsplans, jedoch in unmittelbarer Nähe westlich des Eingriffs auf der südlichen Teilfläche der Flur-Nr. 1320 Gemarkung Nendlnach nachgewiesen.

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Stadt Grafenau als 'Fläche für die Landwirtschaft' ausgewiesen, die Transformatorenstation mit drei Freileitungen ist dargestellt.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau mit integriertem Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Auswirkungen der verbindlichen Bauleitplanung sind lokal begrenzt. Die Anzahl der betroffenen Bürger ist gering und auf das unmittelbare Umfeld beschränkt. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer mäßigen Beeinträchtigung auszugehen, wobei die Umweltauswir-

kungen für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild als erheblich nachteilig zu beurteilen sind.

Die Eingriffe werden verbal argumentativ unter Berücksichtigung von Bestand und bau- bzw. betriebsbedingten Auswirkungen bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und im Umweltbericht dokumentiert.

Zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen können zum derzeitigen Stand der Planung folgende Maßnahmen genannt werden:

- Festsetzung von Baumpflanzungen mit autochtonem Pflanzenmaterial gebietsheimischer Arten
- Festsetzung von Heckenpflanzungen im Westen autochtonem Pflanzenmaterial gebietsheimischer Arten
- Festsetzung nicht versiegelter Beläge für PKW-Stellflächen
- Baugrenze mit deutlichem Abstand zum angrenzenden Biotop im Norden
- der Erhalt der offenen Entwässerungsgräben im Norden, Westen und Süden des Geltungsbereichs ist festgesetzt
- Hinweise zur Vermeidung nächtlicher Aufhellung und Blendung sind zu berücksichtigen
- die Anzahl der maximal zu bebauenden Fläche ist festgesetzt

- die maximal zulässige Wandhöhe ist festgesetzt
- maximale Böschungshöhen werden festgesetzt
- freistehende Werbeanlagen sind auf Fahnenmaste beschränkt

Durch die getroffenen Maßnahmen der Vermeidung und der Verminderung, durch geplante Festsetzungen von Neupflanzungen und durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe kann - nachzeitigem Planungsstand - folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der geplanten Bauleitplanung abgeleitet werden.

Schutzgut	Mensch Lärm/Erholung	Fauna und Flora	Boden	Wasser	Klima/ Lufthygiene	Land- schafts- bild	Kultur- und Sachgüter
Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen	mäßig	mäßig	hoch	mäßig	gering	hoch	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen	mäßig für An- wohner	gering	keine	mäßig	gering	keine	keine
Beschreibung der Umweltaus- wirkungen	erhöhter Ver- kehrslärm, nächtliche Be- leuchtung	Verlust von Teil- lebensräumen, Beinträchtigung des nördlichen Biotops, Neupflanzungen	Bodenverlust, Geländemodell- ierung, Versiegelung	Versiegelung, sickerfähige Be- läge, Neupflanzungen	Veränderung des örtlichen Kleinkli- mas durch Über- bauung, Neupflanzungen	Art und Maß der baulichen Nut- zung, Geländemodell- ierung, nächtliche Stö- rung durch Licht, Neupflanzungen	keine

Bewertung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ

zunehmend negative Intensität der Auswirkung durch verwendete Prädikate:
positive - keine - geringe - mäßige - hohe Auswirkung

Die Übersicht zeigt, dass überwiegend keine bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Hohe Auswirkungen sind aber auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild durch die Bau-
maßnahme zu befürchten.

Durch gezielte Lichtplanung ist eine Blendung auszuschließen, die nächtliche Aufhellung auf
das Mindestmaß zu reduzieren.

Literatur:

- (1) Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003
- (2) "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökoko-konto", Busse/Dirnberger/Pröbstl/Schmid, 2001
- (3) "Umweltbericht in der Bauleitplanung", Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Schrödter/Habermann-Nieße/Lehberg, 2004
- (4) Geologische Karte Bayern M 1:25.000, Blatt 7146, Augsburg 2011
- (5) Übersichtsbodenkarte, www.bis.bayern.de
- (6) www.biologie.de/biowiki/lichtverschmutzung
- (7) "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" Hrsg. Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, CH-Bern, 2005

Sonstige Quellen:

- (8) BauNVO
- (9) Bebauungsplan "GEe Haselbach-Bimmerwiesen" vom 14.03.2016
- (10) Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Grafenau
- (11) örtliche Bestandsaufnahme
- (12) Stellungnahme Bayernwerk 30.06.2016
- (13) Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf 05.04.2016
- (14) Stellungnahme Staatliches Bauamt Passau 31.03.2016 und <http://baysis.bybn.de>
- (15) Stellungnahme Bayerische Landesamt für Denkmalpflege 24.04.2016
- (16) Stellungnahme Regierung von Niederbayern 21.04.2016
- (17) Schreiben Staatliches Bauamt Passau 07.06.16
- (18) Email Untere Naturschutzbehörde LRA Freyung-Grafenau 24.08.2016
- (19) http://www.regierung.niederbayern.bayern.de/aufgabenbereiche/5u/naturschutz/arten_biotopschutz/autochthone_gehoelze/index.php
- (20) Stellungnahme Technischer Umweltschutz LRA Freyung-Grafenau 18.04.2016
- (21) Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald 22.04.2016

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **17.12.2013, 17.02.2014 und am 26.01.2016** die Aufstellung des Bebauungsplanes „GEe Haselbach - Bimmerwiesen“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **29.04.2015** durch Veröffentlichung 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 durch Auslegung im Rathaus vom **29.03.2016 bis 21.04.2016** unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **24.03.2016** durch Veröffentlichung 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 **24.03.2016**, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, bis zum **21.04.2016** gebeten.

Der Stadtrat hat am **13.09.2016** die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom **11.10.2016** wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **23.11.2016 bis 22.12.2016** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **12.11.2016** durch Veröffentlichung 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 **15.11.2016** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung bis zum **22.12.2016** gebeten.

Der Stadtrat hat am **16.05.2017** die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

4. Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom **08.05.2017** wurde im Rathaus gemäß § 4a Abs.3 BauGB vom **15.06.2021 bis 05.07.2021** erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Stadtmagazin „iJA“, Erscheinungsdatum **01.06.2021**, ortsüblich bekannt gemacht.

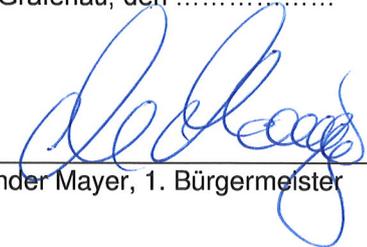
Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planungsänderung berührt sein kann, mit Schreiben vom **18.05.2021** gemäß § 4a Abs. 3 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung bis zum **05.07.2021** gebeten.

5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **14.09.2021** die während der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrates vom **14.09.2021** den Bebauungsplan „GEe Haselbach - Bimmerwiesen“ in der Fassung vom **08.05.2017** als Satzung beschlossen.

Stadt Grafenau, den **22. Sep. 2021**



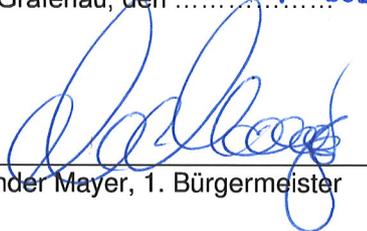
Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

6. Ausgefertigt

Stadt Grafenau, den **22. Sep. 2021**



Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



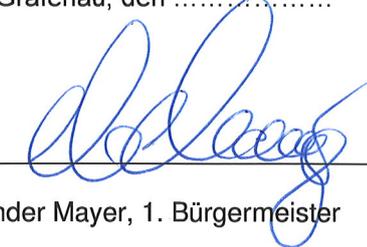
(Siegel)

7. Bekanntmachung

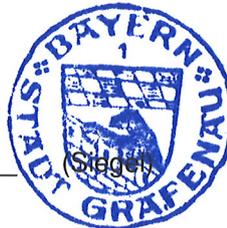
Der Satzungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Stadtmagazin „iJA“, Erscheinungsdatum **05.10.2021** ortsüblich bekannt gemacht. (§10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan „GEe Haselbach - Bimmerwiesen“ ist damit in Kraft getreten.

Stadt Grafenau, den **08. Okt. 2021**



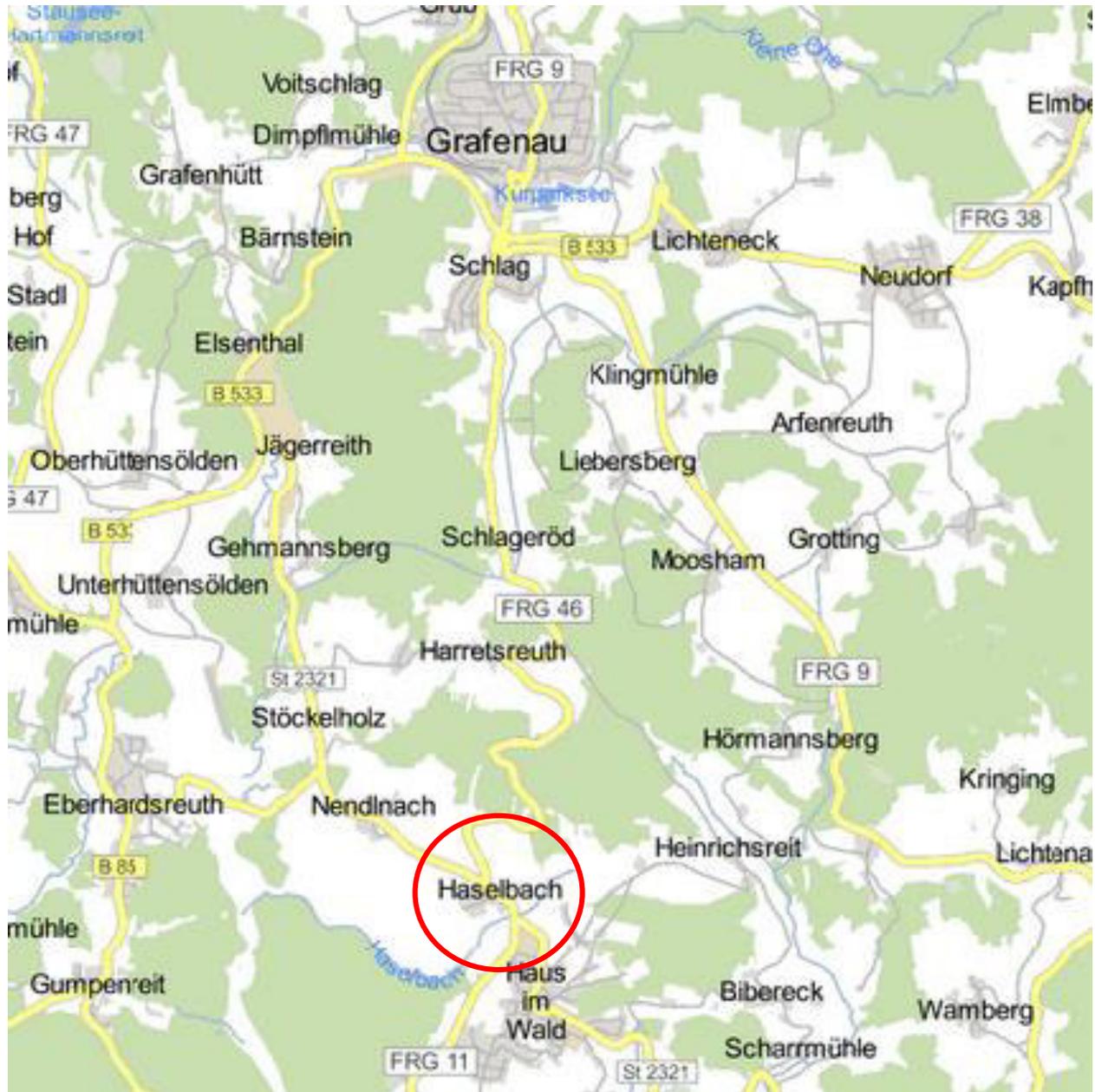
Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

D. Anlagen

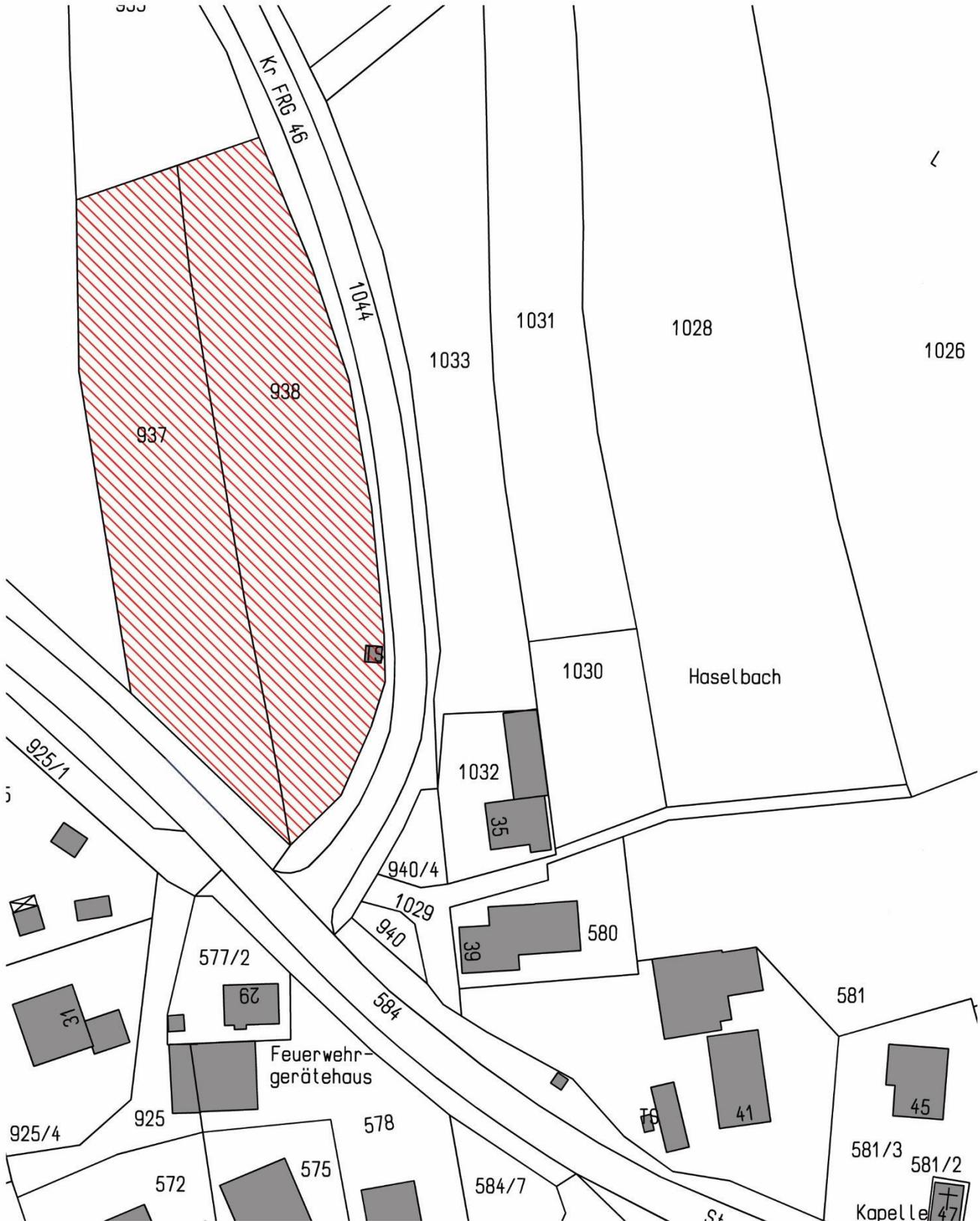
Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan



Anlage 2: Lageplan M 1: 5.000 (Gewerbegebiet und Ausgleichsfläche)



Anlage 3: Lageplan M 1: 1.000 (Gewerbegebiet)



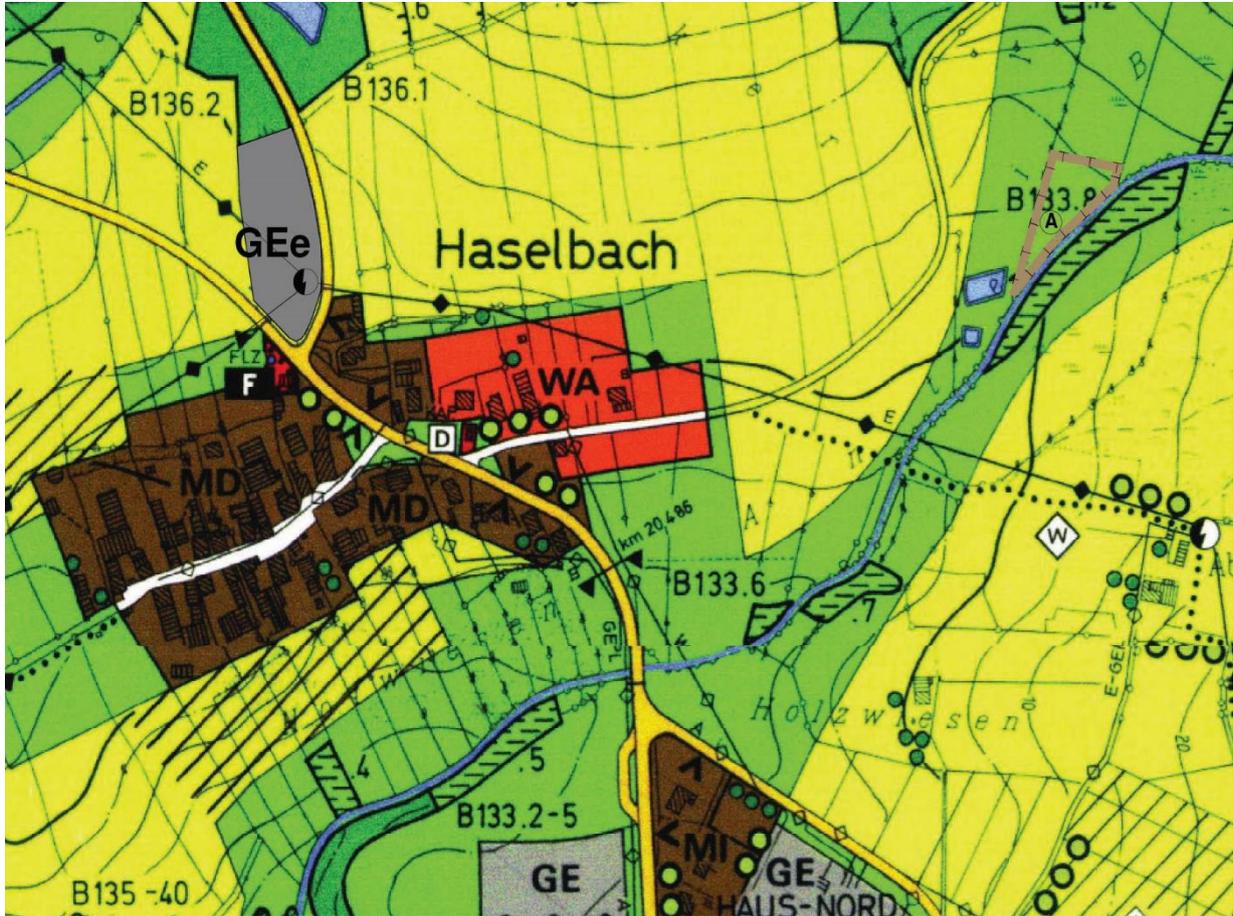
Anlage 6: Luftbild (Gewerbegebiet) M 1:2.500



Anlage 7: Luftbild (Gewerbegebiet und Ausgleichsfläche) M 1:5.000



Anlage 8: Auszug Flächennutzungsplan (neu Deckblatt 36) M 1 : 5.000



BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEe HASELBACH-BIMMERWIESEN

STADT/GEMEINDE

GRAFENAU

LANDKREIS

FREYUNG - GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

PLANINHALT:

BAUBEREICH FLURNR.: 937 + 938 GEMARKUNG NENDLNACH

VORENTWURF 14.03.2016

ENTWURF 11.10.2016

ERGÄNZUNG

ÄNDERUNG 08.05.2017

ENDAUSFERTIGUNG 08.05.2017

PLANUNGSSTAND/ INDEX:

Grafenau, den 08.05.2017

Planung:

Peter Kitzmüller

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Wörthstr. 1 94032 Passau

Tel. 0851 46747
Fax 0851 4901174
p.kitzmueller@t-online.de

g | s Architekten
PartG mbB

engel schuster

Architekten Stadtplaner Ingenieure
Wittelsbacherstr. 10 94481 Grafenau

Tel: 08552 973511
Fax: 08552 973512
office@gs-architekten.com



Das dem Bebauungsplan zugeordnete und beigegefügte Geheft mit planlichen bzw. textlichen Festsetzungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes - maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 -

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEe HASELBACH-BIMMERWIESEN

STADT/GEMEINDE

GRAFENAU

LANDKREIS

FREYUNG - GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

PLANINHALT:

AUSGLEICHSFLÄCHE FLURNR.: 1320 GEMARKUNG NENDLNACH

VORENTWURF

14.03.2016

ENTWURF

11.10.2016

ERGÄNZUNG

ÄNDERUNG

ENDAUSFERTIGUNG

08.05.2017

PLANUNGSSTAND/ INDEX:

Grafenau, den 08.05.2017

Planung:

Peter Kitzmüller

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Wörthstr. 1 94032 Passau

Tel. 0851 46747
Fax 0851 4901174
p.kitzmueller@t-online.de

g | s Architekten
PartG mbB

engel schuster

Architekten Stadtplaner Ingenieure
Wittelsbacherstr. 10 94481 Grafenau

tel: 08552 973511
fax: 08552 973512
office@gs-architekten.com



M 1:1000

Das dem Bebauungsplan zugeordnete und beigegefügte Geheft mit planlichen bzw. textlichen Festsetzungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes
- maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 -