

# Stadt Grafenau



## **Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle II“ durch Deckblatt 5 in der Fassung vom 15.02.2018**



<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
<b>A. SATZUNG mit Textlichen und Planerischen Festsetzungen</b>	<b>2</b>
<b>B. HINWEISE</b>	<b>15</b>
<b>C. BEGRÜNDUNG mit Eingriffsregelung und Umweltbericht</b>	<b>16</b>
<b>D. VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>32</b>
<b>E. ANLAGEN</b>	<b>34</b>

Entwurfsverfasserin:



**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 Textlichen und 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 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle II“ durch Deckblatt 5**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Das Grundstück mit der Flurnummer 1305/2 und Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurnummern 1303 und 1305/3, alle Gemarkung Rosenau bilden den geänderten Bereich des Bebauungsplans. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Abschnitt II. Planerische Festsetzungen.

Die Planerischen Festsetzungen auf Seite 11 sind Bestandteil dieser Satzung und ersetzen die Planerischen Festsetzungen des Deckblattes 04 im Geltungsbereich des Deckblattes 5.

Die Grundstücke mit den Flurnummern 715, 944, 945 und 951 und ein Teilstück der Flurnummer 713, alle Gemarkung Bärnstein werden dem Deckblatt 5 als Ausgleichsflächen zugeordnet. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Abschnitt II. Planerische Festsetzungen. Die Planerischen Festsetzungen auf Seiten 12 und 13 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 Festsetzungen**

##### **I. Textliche Festsetzungen**

##### **(0) Gültigkeit von Festsetzungen im Verhältnis zum Deckblatt 04**

Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle 2“ Deckblatt 04 vom 25.04.2017 im Geltungsbereich des Deckblattes 5.

Ausnahmen bilden folgende textliche Festsetzungen des Deckblattes 04:

- (4) Maß der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Wandhöhe
  
- (5) Gebäude, Höhenentwicklung, Unterabschnitte
  - 5.1 Gebäude
  - 5.2 Gelände
  
- (6) Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)
  - 6.1 Anbauverbotszone
  
- (8) Technischer Umweltschutz
  - 8.1 Geräuschkontingentierung
  
- (10) Grünordnerische Festsetzungen
  - 10.2. Gestaltung der Freiflächen
    - 10.2.2. Private gewerbliche Freiflächen
      - 10.2.2.1 Gestaltung und Bepflanzung
      - 10.2.2.5 Geländemodellierungen
  - 10.3. Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan und
  - 10.4. Zeitliche Vorgaben.

**Diese werden ungültig und durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt.**

Zur besseren Vergleichbarkeit wird die Nummerierung aus dem Deckblatt 04 beibehalten.

Der Abschnitt „C. Hinweise“ des Deckblattes 04 und die dem Deckblatt 04 angefügten Gutachten gelten auch im Geltungsbereich des Deckblattes 5. Ergänzende Hinweise, betreffend die Deutsche Bahn AG, sind unter B.HINWEISE aufgeführt.

#### **(4) Maß der baulichen Nutzung**

- 4.1. Grundflächenzahl in GE 1 und GE 1.1  
Grundflächenzahl GRZ = 0,6 nach § 19 BauNVO
- 4.2. Anzahl Vollgeschosse  
Baufenster C: Ein Vollgeschoß als Höchstgrenze
- 4.3. Wandhöhen
- 4.3.1. Wandhöhen Baufenster A und B  
Maximal zulässige Wandhöhen, bezogen auf die festgesetzte Fußbodenoberkante des Erdgeschosses von 629,85müNN:  
Baufenster A: 14,13m  
Baufenster B: 19,15m
- 4.3.2. Wandhöhe Baufenster C  
Maximal zulässige Wandhöhe, bezogen auf die festgesetzte Fußbodenoberkante des Erdgeschosses von 640,50m üNN (+/- 0,50m):  
7,00m

#### **(5) Gebäude, Höhenentwicklung**

- 5.1. In den Baufenstern A und B sind nur Flachdächer mit bis zu 5°Dachneigung zugelassen.  
Im Baufenster C sind darüber hinaus auch Pultdächer mit bis zu 12°Dachneigung zugelassen.  
Zulässige Dachdeckungen: Metall- und Ziegeldächer, Extensivbegrünung, Bekiesung, Dachterrasse
- Zulässig sind Metallkassettenfassaden aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien.  
Bei den Fenstern sind Schattenkanten auszuarbeiten. Die Fassade ist horizontal zu gliedern.
- 5.2. 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 Photovoltaikelementen ist auszuschließen. Gegebenenfalls hierzu notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom Betreiber bzw. vom Eigentümer der Anlage auf eigenen Kosten durchzuführen.

Eine Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern in den Baufenstern A und B ist nicht zulässig.

**(6) Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)**

6.1 Anbauverbotszone

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.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2132 ist folgender Abstand einzuhalten:

		Freie Strecke
bis zu den Stell- und Parkplätzen	mindestens	20m
bis zu Abgrabungen, Aufschüttungen	mindestens	20m
bis zu Einzäunungen, sofern geplant	mindestens	10m 1)
bis zu Bäumen	mindestens	10m 1)
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1m	mindestens	7,50m 1)

1) Sofern tieferliegend als Oberkante Fahrbahn der St. 2132 ist eine weitergehende Abstimmung mit der Straßenbaubehörde erforderlich.

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

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind außerhalb Straßengrund auszuführen.

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 Bauflächen

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

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

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.

## (8) Technischer Umweltschutz

### 8.1 Geräuschkontingentierung

Es sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB(A) nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK}$ tags in dB(A)	$L_{EK}$ nachts in dB(A)
GE 1	62	47
GE 1.1 (Emissionsbezugsfläche 719m <sup>2</sup> - siehe folgende Abbildung)	62	47



  $S_{EK} \approx 719 \text{ m}^2$

## **(10) Grünordnerische Festsetzungen**

### 10.2. Gestaltung der Freiflächen

#### 10.2.2. Private gewerbliche Freiflächen

##### 10.2.2.1. Gestaltung und Bepflanzung

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke werden als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Zufahrten und Arbeits- oder Lagerflächen benötigt werden. Die Eingriffsfläche ist im Rahmen der zulässigen GRZ zu minimieren. Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Die amtlich biotopkartierte Heckenstruktur an der südlichen Grenze kann auf eine Länge von 6m entfernt werden.

Die vorhandenen Gehölze an der Bahnlinie außerhalb der Böschungszone sind zu erhalten und können turnusmäßig abschnittsweise alle zehn Jahre auf den Stock gesetzt werden.

Von der gesamten Grundstücksfläche sind mindestens 15 % der Fläche mit Pflanzen der Pflanzenliste mit einem Pflanzabstand von maximal 2m x 2m anzupflanzen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Auf der Böschungszone zum Bahndamm hin kann auch Magerrasen auf Rohboden angesät und entwickelt werden. Alternativ dazu können hier Gehölze gemäß Pflanzenliste gepflanzt werden. Die Gehölze dürfen nur in einem der endgültigen Wuchshöhe entsprechenden Abstand mit zuzüglich 2,5m Sicherheitsabstand zum Bahnkörper gepflanzt werden. Betriebsgefährdender Gehölzaufwuchs muss zurückgeschnitten werden.

Stellplatzanlagen sind bei senkrechter Aufstellung nach jedem fünften Stellplatz, bei Längsaufstellung nach jedem zweiten Stellplatz mit einem Baum I. Ordnung auf ausreichender Standfläche zu bepflanzen. Im GE 1.1 können angrenzend an die Böschungszone zur Bahnlinie aus Platzgründen auch Feldahorn, Hainbuche und Vogelkirsche (Bäume II. Ordnung der Pflanzliste) gepflanzt werden.

Zur Gebäudeeingrünung sind entlang der Staatsstraße im GE 1 in der Anbauverbotszone und außerhalb der Sichtdreiecke sieben Bäume der I. Ordnung im Abstand von 9,0 – 12,0m zu pflanzen.

Im GE 1 sind zur Gebäudeeingrünung nördlich des Baufensters A, bzw. um die Zufahrt zum Baufenster A vier Bäume der I. Ordnung im Abstand von mindestens 10,0m zu pflanzen.

Im GE 1.1 sind entlang der Staatsstraße in der Anbauverbotszone und außerhalb der Sichtdreiecke zwei Bäume der I. Ordnung im Abstand von 15,0m zu pflanzen. Der Abstand zum Fahrbahnrand der Staatsstraße beträgt mindestens 11,0m.



Zusätzlich zu den Arten der Pflanzliste sind im direkt angrenzenden Bereich zu Gebäuden (z.B. Eingangsbereiche) auch andere standortgerechte Pflanzen (auch Kletterpflanzen, Bodendecker und Stauden) zulässig.

Freilagerplätze sind so dicht zu bepflanzen, dass gegenüber nachbarlichen wie auch öffentlichen Flächen ein wirksamer Sichtschutz gewährleistet ist.

Die Anbauverbotszone ist als Magerrasenfläche abzumagern und hierzu die ersten 3-4 Jahre 2x/Jahr zu mähen, ab dem 15.06. und ab dem 01.09. Die weiteren Jahre wird 1x/Jahr ab dem 01.09 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.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

#### 10.2.2.5. Geländemodellierungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Sie müssen in den Bauvorlageplänen dargestellt werden. Erdwälle sind nicht zulässig.

Böschungen bis zu einer Maximalneigung von 1 : 1,5 sind zulässig.

Freistehende Stützmauern über 1,50m Höhe sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Gebäude-Außenwände und Stützmauern in unmittelbarer Gebäudenähe zur Belichtung des Gebäude-Innenraumes.

#### 10.3. Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan und Grünordnungsplan werden aufgrund des Ausgleichsbedarfs vier externe Ausgleichsflächen der Gemarkung Bärnstein im Gebiet der Stadt Grafenau, nordwestlich der Ortschaft Oberhüttensölden, an der Großen Ohe zugeordnet:

- Ausgleichsfläche C (Größe 1.378 m<sup>2</sup>), Grundstück mit der Flurnummer 951
- Ausgleichsfläche D (Größe 1.320 m<sup>2</sup>), bestehend aus den Grundstücken mit den Flurnummern 944 und 945
- Ausgleichsfläche E (Größe 1.400m<sup>2</sup>), Grundstück mit der Flurnummer 715.
- Ausgleichsfläche F (Größe 3.520m<sup>2</sup>), Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 713

Auf diesen Grundstücken kann der notwendige Ausgleich der Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

**Die Maßnahmen zum Ausgleich wie in der Begründung, Ziffer 6.2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung aufgeführt, sind verbindlich durchzuführen.**

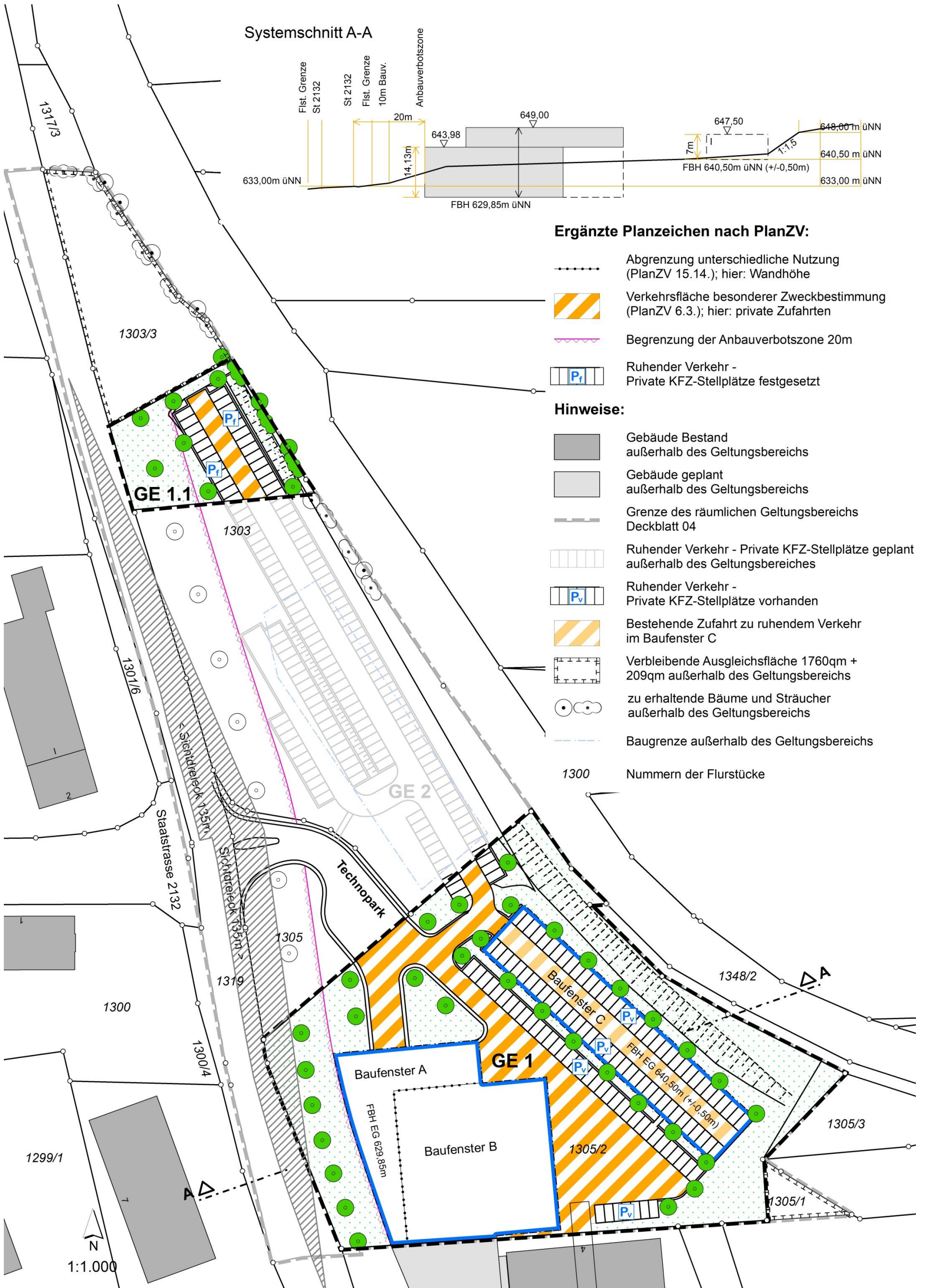
#### 10.4. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen auf privaten Freiflächen, einschließlich aller Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden, sind jedoch spätestens in der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Vorhabenträger ist der Eingriffsverursacher, auf den Ausgleichsflächen die Stadt Grafenau.

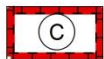
## II. Planerische Festsetzungen

### Planerische Festsetzungen GE 1 und GE 1.1

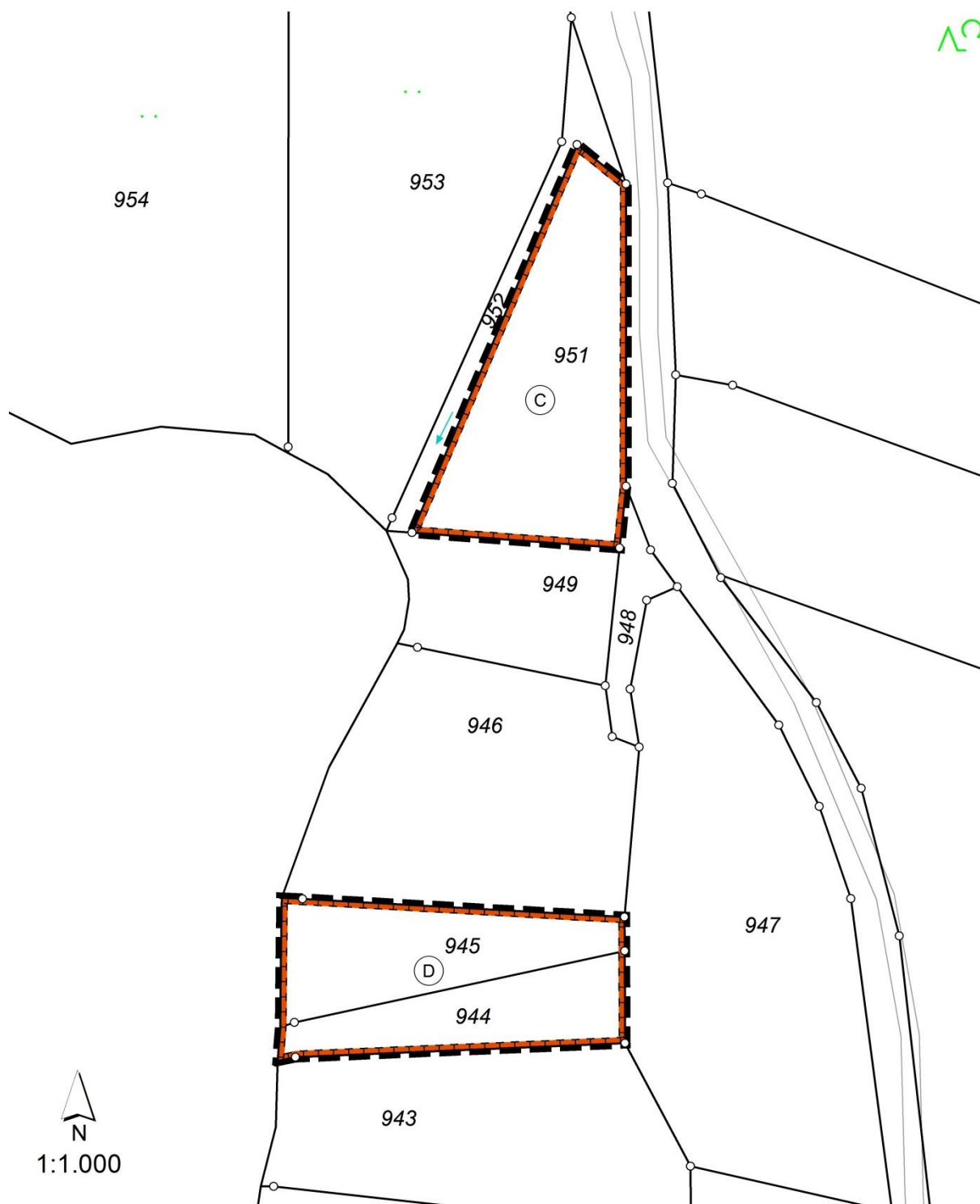


## Planerische Festsetzungen Ausgleichsflächen

### Ausgleichsflächen C und D

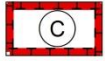


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) mit Kennzeichnung (C, D, E oder F), vgl. Textliche Festsetzungen Ziff. 10.3. und Begründung Ziff. 6.2.4.



## Planerische Festsetzungen Ausgleichsflächen

### Ausgleichsflächen E und F



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) mit Kennzeichnung (C, D, E oder F), vgl. Textliche Festsetzungen Ziff. 10.3. und Begründung Ziff. 6.2.4.

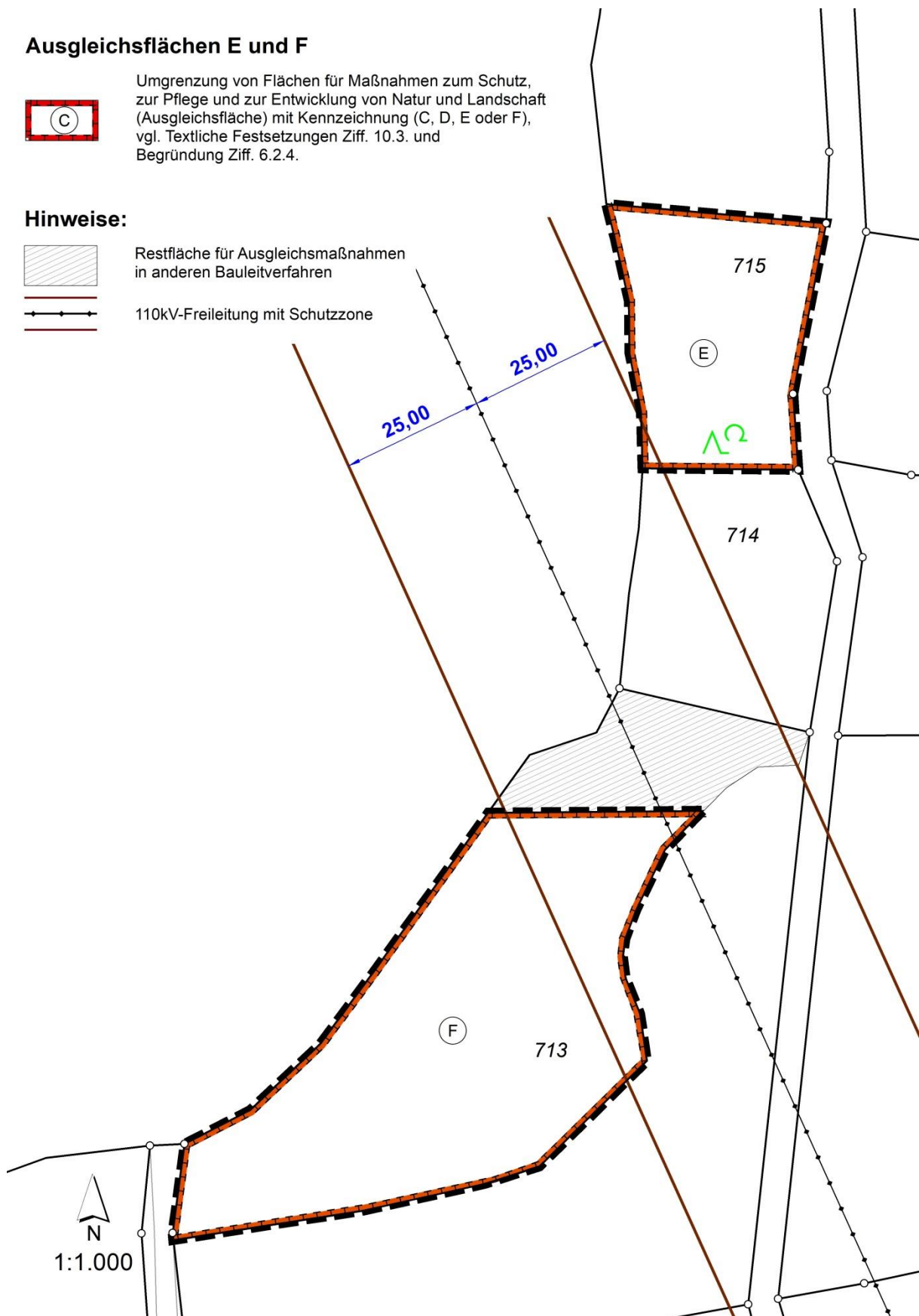
### Hinweise:



Restfläche für Ausgleichsmaßnahmen in anderen Bauleitverfahren



110kV-Freileitung mit Schutzzone



## § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Grafenau, den **11. Juli 2010**

.....  
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



## **B. HINWEISE**

Die Hinweise „3. Deutsche Bahn AG“ werden ergänzt durch folgenden Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass

die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Betriebsanlagen der Eisenbahn ständig und ohne Einschränkungen zu gewährleisten sind,

die Deutsche Bahn AG bei allen Baumaßnahmen, Arbeiten, Ablagerungen und Nutzungen entlang bzw. im Bereich des Bahngeländes zu beteiligen ist und deren daraus resultierende Auflagen zu beachten sind,

ein widerrechtliches Betreten und Befahren der Bahnanlage vom Bauherrn durch geeignete Maßnahmen auszuschließen ist,

die Nutzer des Gewerbegebietes die aus dem Bahnbetrieb der vorbeiführenden Bahnlinie Zwiesel-Grafenau auftretenden Immissionen (Schall, Erschütterungen, Staub, usw.) hinzunehmen oder auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen haben.

## **C. BEGRÜNDUNG mit Eingriffsregelung und Umweltbericht**

### **1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans**

Der Gewerbebetrieb in der W.-Sedlbauer-Straße 12, bzw. Technopark 4 beabsichtigt sich zu vergrößern. Dazu soll der Gebäudekomplex flächen- und höhenmäßig erweitert und die Stellplatzanlagen für Mitarbeiter in die bestehende nördliche Ausgleichsfläche hinein verlängert werden. Dadurch wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Eine Genehmigung für den Erdabtrag und für die Herstellung der KFZ-Parkplätze zwischen den beiden Geltungsbereichen liegt seit September 2017 bereits vor.

Der südliche Teil des geplanten Gebäudekomplexes liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle -“, und ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Zur Herstellung des Baurechtes in diesem Bereich wird aktuell der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle -“, mit Deckblatt Nr. 2 geändert.

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.

Die dreizügige Stellplatzanlage entlang der Bahnlinie im Nordosten des GE 1 ist bereits im Zuge der letzten Betriebserweiterung im Jahr 2016 erstellt worden. Auf dem oberen Plateau dieser Stellplatzanlage ermöglicht ein weiteres Baufenster bauliche Anlagen in vergleichbarer Dimension wie im Deckblatt 04 für diesen Bereich festgesetzt wurden.

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

### **2. Lage und Topografie**

Die Geltungsbereiche werden im Nordosten vom Gleiskörper der Bahnstrecke Zwiesel-Grafenau und im Westen von der Staatsstraße 2132 begrenzt. Südlich des GE 1 liegt das bestehende Betriebsgebäude.

Die Fläche zwischen den beiden Geltungsbereichen ist als Stellplatzfläche für Mitarbeiter des Betriebes vorgesehen und wird aktuell als solche erstellt. Der Bereich des GE 1.1 überplant einen Teilbereich der für das Deckblatt 04 als Ausgleichsfläche A zugeordneten Fläche.

Das Gelände steigt von der Staatsstraße aus zunächst flach, und dann im letzten Drittel verhältnismäßig steil in Richtung Nordosten zum Bahndamm hin an. Es liegt durchwegs höher als die Staatsstraße.

Aufgrund der Anforderungen der Straßenbaubehörde, des Staatlichen Bauamtes Passau werden bezüglich der angrenzenden Staatsstraße weitere Festsetzungen in das Deckblatt 5 aufgenommen.



### **3. Planungsrechtliche Vorgaben**

Da das Deckblatt 5 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann ändert die Stadt Grafenau aktuell ihren Flächennutzungsplan entsprechend mit Deckblatt 39.

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

### **4. Erschließung**

Die öffentliche Erschließungsstraße mit Wendehammer „Technopark“ ist von der Stadt Grafenau bereits erstellt worden. Die Baumpflanzung in diesem Bereich erfolgt in absehbarer Zeit.

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**

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle 2, Deckblatt 04 ist die Geräuschkontingentierung des Büros GEO.VER.S.UM vom 28.01.2014. Die im Deckblatt 04 festgesetzten Emissionskontingente für das GE 1 (max. 62dB(A) tags und max. 47dB(A) nachts) gelten entsprechend der Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes des Landratsamtes Freyung-Grafenau auch für das GE 1.1.

Die Emissionskontingente für das GE 2 bleiben unberührt.

Ein Gutachten zur Aufstellung des Deckblattes 04 bezüglich der Immissionen der durch den Bahnverkehr erzeugten Erschütterungen zeigte das Ergebnis, dass die Erschütterungen durch den „Zugverkehr zur reinen Personenbeförderung nicht relevant sind und keine nennenswerten Erschütterungen in den angrenzenden Baugrund eingeleitet werden. Die Maxima bei beiden aufgezeichneten Zugdurchfahrten liegen demnach mit Werten zwischen 0,113 mm/s bis 0,258 mm/s weit unter den zulässigen Werten nach DIN 4150 T3". Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG DB Immobilien enthält hierzu keine Angaben, sodass auch weiterhin nicht mit Beeinträchtigungen durch Erschütterungen im Bereich des Deckblattes 5 zu rechnen ist.

Vorsorglich werden jedoch weitere Hinweise aus der Stellungnahme der Deutsche Bahn AG DB Immobilien als Hinweise in das Deckblatt 5 aufgenommen.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **6.1. Rechtsgrundlagen**

§ 13 - § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **6.2. Verfahren**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan 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 Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde beachtet.

Eine vereinfachte Vorgehensweise scheidet aus, da die Fläche weder als reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), noch als allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) geplant ist. Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die zur Absenkung des Ausgleichsfaktors dienen.

Der Ausgleich für die zusätzlich überbauten Flächen, bzw. für die von den Festsetzungen im Deckblatt 04 abweichenden Bau- und Pflanzweisen kann demzufolge nicht hier erfolgen, sondern muss mit der Bereitstellung und Gestaltung außerhalb liegender Ausgleichsflächen gedeckt werden (vgl. auch Ziffer 10.3. der Grünordnerischen Festsetzungen).

Die vier Ausgleichsflächen werden künftig als Flächen zum Ausgleich von Eingriffen dinglich gesichert und finden Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

#### **6.2.1. Schritt 1 – Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft in den Eingriffsbereichen**

Das Gewerbegebiet GE 1 erfährt durch die geplante Erweiterung des Betriebsgebäudes eine bauliche Verdichtung. Die Baugrenze wird der geplanten Gebäudedimension angepasst. Sie rückt an die Grenze der Anbauverbotszone und an den südlichen Geltungsbereich heran, da der geplante Anbau auch in den Bereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes hineinreicht. Die Ausdehnung des Baufensters wird jedoch insgesamt reduziert. Die Wandhöhe und die maximale Anzahl der Vollgeschosse werden in den Baufenstern A und B wesentlich erhöht. Der geplante Baukörper wird zum Teil nach Norden in den Hang hineingeschoben.

Die Zufahrten und die dreizügige Stellplatzanlage im Nordosten sind bereits hergestellt worden. Auf dem oberen Plateau der Stellplatzanlage soll weiterhin eine Bebauung in etwa in der Dimension der festgesetzten Bebauung in Deckblatt 04 ermöglicht werden.

Der Grünflächenanteil im GE 1 wird aufgrund des notwendigen Geräuschkontingentes für die geplante Stellplatzanlage im GE 1.1 erhöht.

Einzelne grünordnerische Festsetzungen (vgl. Ziffer 10.2.2.1. Gestaltung und Bepflanzung und Ziffer 10.2.2.3. Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser – Deckblatt 04) wurden jedoch bei den bereits erfolgten Baumaßnahmen nicht berücksichtigt.

Die biotopkartierte Heckenstruktur im Süden wurde geringfügig auf einer Fläche von ca.  $6,0 \times 2,0\text{m} = 12,0\text{m}^2$  entfernt.

15% der Grundstücksfläche (ca.  $11.615\text{m}^2 \times 0,15 = 1.742\text{m}^2$ ) wurden nicht mit Pflanzen der Pflanzenliste angepflanzt. Auf einem Teil der Flächen wurden Bodendecker gepflanzt.

Die KFZ-Stellplätze (ca.  $1.504\text{m}^2$ ) wurden nicht wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau, z.B. aus wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster mit 3cm Rasenfuge hergestellt.

Die Baumpflanzungen nach Festsetzungen des Deckblattes 04 sind noch nicht erfolgt, sind jedoch nach den Festsetzungen des Deckblattes 5 noch auszuführen.

Das geplante Gewerbegebiet GE 1.1 wurde im Zuge der Aufstellung des Deckblattes 04 als Teilfläche der Ausgleichsfläche A festgesetzt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Oberbodenentfernung, Ansaat, entsprechende Flächenpflege) zur Umwandlung in Magerrasen sind bereits seit 2015 durch die Stadt Grafenau ausgeführt worden.

Die Teilfläche der Ausgleichsfläche A mit einer Größe von ca.  $1.452\text{m}^2$  wird der Kategorie III (Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

Im Zuge der Deckblattaufstellung wird die im Deckblatt 04 festgesetzte Ausgleichsfläche B den vorhandenen Grundstücksgrenzen angepasst, d.h. um ca.  $75\text{m}^2$  verkleinert. Auch hier wird von Kategorie III ausgegangen.

### **6.2.2. Schritt 2 - Einstufung der geplanten Nutzung und Vermeidungsmaßnahmen**

Der Verursacher ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen und somit die Funktionalität des Naturhaushaltes wiederherzustellen und ein landschaftsgerechtes Landschaftsbild neu zu gestalten. Die Planung im Rahmen des Grünordnungsplans sieht folgende Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen vor:

Im GE 1 kann die Grundflächenzahl (GRZ) beim Maximalwert von 0,6 verbleiben. Eine Erhöhung ist nicht erforderlich. Der Versiegelungsgrad wird hier nicht wesentlich erhöht.

#### Standortwahl

Die geplante bauliche Verdichtung im GE 1 wird trotz der massiven Erhöhung der zulässigen Wandhöhen in Baufenster A und B auf 14,13m, bzw. 19,15m aufgrund der Verschiebung der Baukörper in den Hang hinein als positiv bewertet, da durch diese Bauweise weniger Fläche versiegelt wird.

### Schutzgut Arten und Lebensräume

Grünstrukturen werden durch Pflanzung von Hecken und Bäumen vernetzt.

### Schutzgut Wasser und Boden

Ein Gehölzflächenanteil von mind. 15% der Grundstücksfläche schützt vor Abschwemmung, bzw. Erosion.

### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Pflanzung von Bäumen entlang der Staatsstraße, bei den Parkplätzen, an und um den geplanten Baukörper im Baufenster A und B dienen zur Strukturbildung, zur Eingrünung der Baukörper und somit zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes.

Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Baufenster A und B sind nicht zulässig. Blendwirkung und Geräusentwicklung solcher Anlagen werden ausgeschlossen.

Die durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe der Kompensationsfaktoren (vgl. Schritt 3).

## **6.2.3. Schritt 3 – Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und der Ausgleichsflächengröße**

Aufgrund der Ausgangsbedeutung der Schutzgüter in den Eingriffsbereichen, der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung im GE 1.1 in Typ A (GRZ 0,6), der Tatsache der Nichtdurchführung festgesetzter grünordnerischer Festsetzungen im GE 1 und der geplanten Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich durch Überlagerung lt. Leitfaden, bzw. gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Beeinträchtigungsintensitäten, bzw. folgender Flächenbedarf zum Ausgleich:

### Entfernung der biotopkartierten Heckenstruktur im Süden des GE 1

Ca. 12m<sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 2,0 = 24m<sup>2</sup> erforderliche Ausgleichsfläche

### Fehlende Anpflanzung mit Gehölzen der Pflanzenliste auf 15% der Grundstücksfläche GE 1

Ca. 1.740m<sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 0,2 = 348m<sup>2</sup> erforderliche Ausgleichsfläche

### Bereits erstellte KFZ-Stellplätze im GE 1 ohne nennenswerte Wasser- und Luftdurchlässigkeit

Ca. 1.504m<sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 0,5 = 752m<sup>2</sup> erforderliche Ausgleichsfläche

### Umwandlung von Ausgleichsflächen in Gewerbeflächen mit GRZ 0,6 (Typ A – hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad)

(Ca. 1.452m<sup>2</sup> im GE 1.1 + ca. 75m<sup>2</sup> in GE 1) x Ausgleichsfaktor 2,0 = 3.054m<sup>2</sup> erforderliche Ausgleichsfläche

Es ergibt sich demzufolge ein **Gesamt-Ausgleichsbedarf** von  
24m<sup>2</sup> + 348m<sup>2</sup> + 752m<sup>2</sup> + 3.054m<sup>2</sup> = **4.178m<sup>2</sup>**

#### **6.2.4. Schritt 4 – Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung**

Zur Aufstellung des vorliegenden Deckblattes werden ergänzend zu den verbleibenden Ausgleichsflächen A und B folgende Flächen der Gemarkung Bärnstein im Stadtgebiet der Stadt Grafenau als Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt:

Flurnummer 951 als Ausgleichsfläche C (Größe 1.378m<sup>2</sup>)

Flurnummern 944 und 945 als Ausgleichsfläche D (Größe 1.320m<sup>2</sup>)

Flurnummer 715 als Ausgleichsfläche E (Größe 1.400m<sup>2</sup>)

Teilfläche der Flurnummer 713 als Ausgleichsfläche F (Größe 3.520m<sup>2</sup>)

Bei den betroffenen Waldflächen der Ausgleichsflächen C, D und E handelt es sich um strukturarmen Nadelholzforst mittlerer Ausprägung. Die forstliche Standortskarte weist an den Unterhängen der Großen Ohe vor Ort tiefgründige, steinige Lehme aus Granitverwitterung aus, verbunden mit mineralischen Nassböden also Grundwasseraustrittstellen mit bewegtem, sauerstoffreichem Wasser.

Es handelt es sich um eine derzeit nicht natürliche Bestockung (Fichte) der Hangleiten auf Lehmboden (schlechte Zustandsstufe) entlang der Großen Ohe. Die Fichtenforstflächen wurden voraussichtlich vor ca. 50 Jahren erstaufgeforstet. Als potenzielle natürliche Vegetation wird der Bestand als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald eingestuft.

Ziel ist hier ein naturnaher Waldbestand mit einem Laubholzanteil von über 75% und Förderung der Tanne, der durch Waldumbau unter vollständigem Nutzungsverzicht (Ausnahme Waldschutz, Sicherungsmaßnahmen bei betroffenen Wanderwegen und Schutzzonenbereich von Freileitungen) erreicht wird.

Folgende Zielvorgaben sind anzustreben:

- Totholz: mind. 80 fm / ha
- Biotopbäume: mind. 20St. / ha
- "Uraltbäume": mind. 10St. / ha

Der Umbau, ein kleinflächiger Kahlhieb, erfolgt in drei Schritten. Der Zeitabstand zwischen der jeweiligen Auslichtung beträgt drei bis vier Jahre.

Der Umbau bedeutet lediglich, dass kleinere Kahlhiebe im Bestand erfolgen, so dass die vorhandenen Laubgehölze mehr Licht bekommen und somit der Aufwuchs ermöglicht wird.

Es erfolgt keine aktive Bepflanzung.

Der Umbau ist in maximal 10-15 Jahren zu vollziehen. Die Umsetzung könnte über die Waldbauernvereinigung erfolgen. Ein möglicher Pflegeaufwand liegt im Ermessen des zuständigen Försters.

Die Maßnahmen sind im Vorfeld rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt abzustimmen.

Eine dingliche Flächensicherung im Grundbuch ist erforderlich, da es sich um externe Ausgleichsflächen handelt und die Grundstücke wiederverkauft werden könnten.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt wird für die Ausgleichsflächen C, D und E ein **Anerkennungsfaktor von 0,75** angesetzt.

Demnach **decken** diese drei Ausgleichsflächen folgenden **Ausgleichsbedarf ab**:

$$(1.378\text{m}^2 + 1.320\text{m}^2 + 1.400\text{m}^2) \times 0,75 = \text{ca. } \mathbf{3.074\text{m}^2}$$

Der noch **fehlende Ausgleich** von  $4.178\text{m}^2 - 3.074\text{m}^2 = \mathbf{1.104\text{m}^2}$  wird auf einer weiteren Ausgleichsfläche F gedeckt. Es handelt sich hierbei um ein Teilstück des Grundstücks mit der Flurnummer 713, Gemarkung Bärnstein. Der betroffene Teilbereich ist zweigeteilt. Er besteht zu einem kleineren Teil aus offenen Wiesenflächen, zu einem größeren Teil aus Laubmischwald. Der Laubmischwald ist an seiner östlichen Grenze in einer Breite von ca. 10m amtlich biotopkartiert (incl. Waldmantel).

Die Wiesenflächen werden auf einer Fläche von mindestens 500m<sup>2</sup> durch Bodenmodellierung nach Anweisung der unteren Naturschutzbehörde in mehrere kleine Tümpel zu Gunsten der Ansiedlung von Tieren der Roten Liste, bzw. von hochgradig gefährdeten Tieren, die auf Grund der Lage im Biotopverbund wahrscheinlich ist (z.B. Gelbbauchunke) umgewandelt. In diesem Zuge werden ggf. vorhandene Uferverbauungen am Bach rückgebaut und entfernt. Die natürliche Wiederbewaldung über die Sukzession wird zugelassen. Die genannten Maßnahmen erfolgen vorbehaltlich wasserrechtlichen Erfordernissen und vorbehaltlich der Vorgaben der Bayernwerk Netz GmbH, da eine Freileitung mit Schutzzone die Ausgleichsfläche im Nordosten überspannt.

Die Fläche mit den angelegten Tümpeln, sowie die mit Laubmischwald bestückte Restfläche der Ausgleichsfläche unterliegen einem baulichen, einem land-, forst- und fischereiwirtschaftlichen Nutzungsverzicht sowie einem Verbot zur Freizeitnutzung. Beim Laubmischwald sind lediglich Verkehrssicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Baumfällarbeiten im Schutzbereich der Freileitung erlaubt.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde werden auf der Tümpelfläche ein Anerkennungsfaktor von 1,0 und auf der Waldfläche ein Anerkennungsfaktor von 0,2 angesetzt. Es ergibt sich somit eine **anzurechnende Ausgleichsfläche** von  $(500\text{m}^2 \times 1,0) + (3.020\text{m}^2 \times 0,2) = \mathbf{1.104\text{m}^2}$ .

**Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.104m<sup>2</sup> ist mit der Bereitstellung der 3.520m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche F somit gedeckt.**

Auf dem Teilstück der Stadt Grafenau bleibt für den Ausgleich weiterer Eingriffe eine Fläche von ca. 724m<sup>2</sup> mit einem durchschnittlichen Anerkennungsfaktor von 0,3 übrig.

### **6.2.5. Kostenerstattung**

Um die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den in Privateigentum befindlichen Ausgleichsflächen sicherzustellen, gegenläufige Maßnahmen auszuschließen und die Flächen langfristig zu sichern, erfolgt bis zum Satzungsbeschluss der Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Freyung-Grafenau als Untere Naturschutzbehörde im Grundbuch. Wiederkehrende Leistungen werden gegenüber dem Eigentümer mit einer Reallast abgesichert.

Die Stadt Grafenau ist weder Eigentümer des Baubereiches, noch Eigentümer der dem Deckblatt 5 zugeordneten Ausgleichsflächen C, D und E. Bis zum Satzungsbeschluss wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit dem Eigentümer der Flächen abgeschlossen, der die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Ausgleichsflächen sicherstellt. Darüber hinaus werden in diesem Vertrag die Kostenerstattungen für die Planung, für die Durchführung der Maßnahmen auf gemeindlichen Ausgleichsflächen und für die Kostenerstattung zur dinglichen Sicherung aller Ausgleichsflächen geregelt.

## **7. 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.

### **7.1. Einleitung**

#### **7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Mit der Aufstellung des Deckblattes 5 will die Stadt Grafenau dem auf der Fläche des GE 1 bereits bestehenden Gewerbebetrieb eine wiederholte Betriebserweiterung ermöglichen. Bereits in den Jahren 2015/2016 wurde der Betrieb erstmals erheblich erweitert. Die Gebäudevergrößerung lag jedoch auf dem Gebiet des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet – Reismühle -“. Im Zuge dieser Erweiterung erfolgte von der Stichstraße „Technopark“ aus die rückwärtige, nördlich gelegene Erschließung des erweiterten Gebäudes und die Herstellung der dreizügigen KFZ-Stellplatzanlage im Nordosten des GE 1.

Es ist geplant, den bestehenden Gebäudekomplex flächen- und höhenmäßig zu erweitern und die Stellplatzanlagen für Mitarbeiter in die bestehende nördliche Ausgleichsfläche hinein zu verlängern. Dadurch wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Eine Genehmigung für den Erdabtrag und für die Herstellung der KFZ-Parkplätze zwischen den beiden Geltungsbereichen liegt seit September 2017 bereits vor.

Der südliche Teil des geplanten Gebäudekomplexes liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet – Reismühle –“, und ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Zur Herstellung des Baurechtes in diesem Bereich wird aktuell der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle -“ mit Deckblatt Nr. 2 geändert.

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.

Auf dem oberen Plateau der KFZ-Stellplatzanlage ermöglicht ein weiteres Baufenster bauliche Anlagen in vergleichbarer Dimension wie im Deckblatt 04 für diesen Bereich festgesetzt wurden.

Der aktuell geplante Erweiterungsbau im Baufenster A und B 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.

Die Geltungsbereiche werden im Nordosten vom Gleiskörper der Bahnstrecke Zwiesel-Grafenau und im Westen von der Staatsstraße 2132 begrenzt. Südlich des GE 1 liegt das bestehende Betriebsgebäude.

Das Gelände steigt von der Staatsstraße aus im Bereich des GE 1.1 flach und im Bereich des GE 1 verhältnismäßig steil in Richtung Nordosten zum Bahndamm hin an. Es liegt durchwegs höher als die Staatsstraße.

## **7.1.2. Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung**

### **7.1.2.1. 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.

#### **7.1.2.2. 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 berücksichtigt.

Die Darstellungen der Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Da das Deckblatt 5 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann ändert die Stadt Grafenau aktuell ihren Flächennutzungsplan entsprechend mit Deckblatt 39. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für dieses Bauleitverfahren nicht vor.

#### **7.1.3. 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 des Deckblattes 5 statt, um die weitere Vorgehensweise zu besprechen. Weitere Gespräche der Planerin für das Deckblatt 5 folgten u.a. mit der Kreisbaumeisterin bezüglich der städtebaulichen Belange und der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus wurden vom Planungsbüro Gespräche bezüglich der Einhaltung zur Verfügung stehender Emissionskontingente und deren sinnvolle Verteilung auf die aktuell geplanten Gewerbeflächen mit dem Büro geführt, das für die Geräuschkontingentierung verantwortlich zeichnet, sowie mit dem Sachbearbeiter für den Technischen Umweltschutz im Landratsamt Freyung-Grafenau.

Nach der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange folgten weitere Gespräche der Stadt Grafenau mit der Kreisbaumeisterin, der Unteren Bauaufsichtsbehörde, der Deutsche Bahn AG DB Immobilien und Vertretern des Investors.

Die Anregungen und Ergebnisse aus diesen Gesprächen wurden bei der Planung berücksichtigt und in den Umweltbericht, bzw. in die Begründung eingearbeitet.

## **7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

### **7.2.1. Schutzgut Mensch – Lärm**

#### Beschreibung und Auswirkungen zur Lärmbelastung:

Eine schalltechnische Untersuchung zu den Immissionen im bestehenden Gewerbegebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Deckblattes 04 durchgeführt. Die Geräuschkontingentierung des Büros GEO.VER.S.UM vom 28.01.2014 ist Bestandteil des Deckblattes 04 und gilt auch für das Deckblatt 5. Festgesetzte Einschränkungen und Grenzwerte sind bei der Überplanung des Gewerbegebietes, insbesondere während der Nachtzeit einzuhalten. Bei der Aufstellung des Deckblattes 5 wurde darauf geachtet, trotz der Erweiterung von Gewerbeflächen die zur Verfügung stehenden Lärmschutzkontingente einzuhalten. Um die Erweiterung des GE 1.1 miteinzubeziehen wurde der Grünflächenanteil im GE 1 entsprechend erhöht. Im Zuge dieses Bauleitverfahrens wurde geprüft, ob eine Überarbeitung der vorliegenden Geräuschkontingentierung erforderlich ist. Dies war nicht der Fall. Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes gelten die zur Verfügung stehenden Lärmschutzkontingente auch für das GE 1.1.

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 Deckblatt 04 sind durch die vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen betriebsbedingten Belastungen zu erwarten.

### **7.2.2. 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.

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser wird 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.

Wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze im GE 1.1, Eingrünung der Gewerbeflächen mit Bäumen und Sträuchern wie auch das Maß der zu versiegelnden Fläche sind Bestandteil des Bebauungsplanes und sind mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Die Beläge des bereits hergestellten KFZ-Parkplatzes im GE 1 wurden nicht den Festsetzungen im Deckblatt 04 entsprechend ausreichend wasserdurchlässig hergestellt, sodass hier keine ausreichende Verzögerung des Abflusses stattfinden kann. Um eine Überlastung der Rückhalteeinrichtungen zu vermeiden legt die Stadt Grafenau besonderen Wert darauf, dass neu zu erstellende Stellplätze in ausreichend wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. Für die bereits hergestellten Stellplätze wird naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, jedoch sind aufgrund der bereits erteilten Genehmigung die Bodenbewegungen für die Herstellung der KFZ-Stellplätze im GE 1.1 erfolgt und die Baugrube für den Gebäudekomplex teilweise ausgehoben. Ein für das Bauvorhaben relevantes Grundwasservorkommen ist nicht erkennbar. Zulauf von Schichtwasser im Zuge der Bodenbewegungen erfolgte bis dato nicht. Darüber hinaus gibt es keine fließenden oder stehenden Gewässer im Planungsgebiet.

Auswirkungen: Es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Versiegelung. Dies betrifft den Bereich des GE 1.1. Die Festsetzungen im Geltungsbereich erlauben einen Versiegelungsgrad bis zu ca. 60%. KFZ-Stellflächen werden im GE 1.1 wasserdurchlässig hergestellt. Auf Grund der Planung, bzw. der bereits erfolgten Ausführung ist ein vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss, v.a. beim ruhenden Verkehr im GE 1.1 zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird vermindert. Entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Grundwasser ist nicht in die Auskofferungen eingedrungen. Ein Eindringen von Grundwasser ist weiterhin nicht 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 Festsetzungen im Zusammenhang mit der Regenwasserrückhaltung von einer geringen Umweltwirkung auszugehen.

### **7.2.3. Schutzgut Boden**

Beschreibung: Auf der Fläche des Gewerbegebietes GE 1 wurden, bzw. werden beträchtliche Bodenbewegungen durchgeführt. Durch den Neubau des Gebäudes in Baufenster A und B werden voraussichtlich ca. 20.000m<sup>3</sup> Boden abgetragen. Darüber hinaus werden im GE 1.1 voraussichtlich ca. 300-400m<sup>3</sup> Boden ab- und wieder aufgetragen.

Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, die Bodenbewegungen sind jedoch bereits teilweise erfolgt. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Gneis. Erwartungsgemäß besteht das Bodenprofil aus flachgründiger Oberbodenschicht auf grobsandigem Lehm. Im Untergrund kommen brockige oder sandige Gesteinsverwitterungen bis zu zerklüftetem Fels zutage und sind auch bei weiteren Bodenbewegungen zu erwarten.

Es liegen der Stadt Grafenau keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Deckblattgebiet vor. Im Altlastenverzeichnis von ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) und im Kartenwerk Altlasten des ehemaligen Landesamtes für Wasserwirtschaft befinden sich keine Einträge.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt werden im Vergleich zum Deckblatt 04 nahezu sämtliche Flächen durch vermehrte Bodenbewegung, überwiegend durch Bodenabtrag verändert. Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen konnten bereits auf Grund des Deckblattes 04 große Teile der Fläche dauerhaft (teil-)versiegelt werden (Grundflächenzahl GRZ 0.6 im GE 1). Da die Grundflächenzahl hier nicht verändert wird sind lediglich im kleineren GE 1.1 die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hoch. Auf den gesamten Geltungsbereich bezogen 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, wenn die Vorgaben zur Schmutzwasserableitung und die Ableitung von belasteten Gewässern, sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung eingehalten werden.

Ergebnis: Aufgrund der Versiegelung und des Untergrundes sind insgesamt mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### **7.2.4. Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung: Dieses Schutzgut wurde bereits im Zusammenhang mit dem Deckblatt 04 beschrieben. Es wurden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die das Landschaftsbild nach Errichtung der baulichen Anlagen wiederherstellen. Von der Staatsstraße und von der umgebenden Landschaft aus ist der zu bebauende Bereich einsehbar. Die Einsehbarkeit wird durch zu pflanzende Bäume um und im Gewerbegebiet eingeschränkt. Der geplante Gebäudekomplex im Baufenster A und B im GE 1 ist allerdings wesentlich höher als die Festsetzungen es im Deckblatt 04 zulassen. Dort wurde u.a. auf Grund des zu erhaltenden Landschaftsbildes die Bebauung auf ein Vollgeschoß beschränkt.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt, sowie betriebsbedingt ist weniger durch die Anlage der KFZ-Stellplätze mit Zufahrt im GE 1.1 als v.a. durch die erheblich erweiterte Gebäudehöhe, v.a. im Baufenster B mit einer Wandhöhe von maximal 19,15m mit einer hohen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind entsprechende Festsetzungen 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 bei Einhaltung der Baumpflanzungen insgesamt als mäßig eingestuft.

#### **7.2.5. Schutzgut Arten und Lebensräume**

Beschreibung: Bezüglich dieses Schutzgutes wurden für das GE 1 bereits im Deckblatt 04 erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Teile der zugeordneten Ausgleichsflächen werden im Zuge der Aufstellung des Deckblattes 5 zu KFZ-Stellplätzen mit Zufahrt und zu privaten Grünflächen umgenutzt. Dies erfordert eine Angleichung der Vermeidungsmaßnahmen und die Verlegung von Ausgleichsflächenteilen auf externe Flächen.

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 eine Eingrünung und Durchgrünung des gesamten Baubereiches und eine Teilversiegelung der Stellflächen im GE 1.1 vor. Zusammen mit den Ausgleichsmaßnahmen auf den bereits zugeordneten und den dem Deckblatt 5 zugeordneten Ausgleichsflächen können die negativen Auswirkungen des Eingriffs ausgeglichen werden. Es ist insgesamt nur mit geringen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

### 7.2.6. Schutzgut Luft und Klima

Frischlufschneisen in Siedlungsgebiete und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Durch Versiegelung büßt die Erweiterungsfläche ihr kleinklimatisches Frischluftentstehungspotential ein. Die geringe Ausdehnung der Versiegelungsfläche führt jedoch nicht zu einer erheblichen Betroffenheit des Schutzgutes.

### 7.2.7. Schutzgüter Kultur- und Sachgüter , sowie Erholung

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

### 7.2.8. 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

### **7.2.9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Würde Deckblatt 5 nicht aufgestellt, würden alle Festsetzungen des Deckblattes 04 weiterhin gelten. Die dem Deckblatt 04 zugeordneten Ausgleichsflächen würden vollständig erhalten bleiben und müssten nicht teilweise umgelegt werden.

### **7.2.10. 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 GE 1 und GE 1.1 mit Bäumen und Sträuchern
- Beschränkung des Versiegelungsgrades und Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser
- Ausschluss von Blendwirkung und Geräuscentwicklung durch Photovoltaik-Anlagen
- Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen für die Teilentfernung von biotopkartierter Hecke, für nicht-Festsetzungs-konforme Bauweise von KFZ-Stellplätzen im GE 1 und Nutzungsänderung von zugeordneten Ausgleichsflächen

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

### **7.2.11. Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Auf Grund dessen, dass es sich nicht um eine Betriebsansiedlung, sondern um eine Betriebserweiterung in direktem Umfeld 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.

## **7.3. Zusätzliche Angaben**

### **7.3.1. 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.

Fehlende Kenntnisse über die Beschaffenheit des Baugrundes können zu erhöhten Kosten im Zuge des Erdabtrages führen, wenn zu lösende Gesteinsschichten für die doch erheblich dimensionierte Baugrube im GE 1 zu Tage treten.

Verbindliche Lärmschutzaufgaben wurden im Laufe des Verfahrens für GE 1.1 festgesetzt. Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Lärmschutzaufgaben im GE 1.

### **7.3.2. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring**

Gemäß der Liste zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (Ziffer 7.2.1 bis 7.2.8) ist erkennbar, dass durch die Aufstellung des Deckblattes 5 überwiegend geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Da bei den bereits erfolgten Baumaßnahmen nicht alle Festsetzungen eingehalten wurden, ist besonders darauf zu achten, dass im Geltungsbereich des Deckblattes 5 alle Pflanzungen und teildurchlässigen Beläge bei KFZ-Stellflächen wie festgesetzt ausgeführt werden. Die Vorgaben der Straßenbaubehörde bezüglich der Staatsstraße sind zu beachten, bzw. umzusetzen. Weitere Monitoring-Maßnahmen sind aktuell nicht absehbar.

### **7.3.3. Zusammenfassung**

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

Orientiert an den Leitziele 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 2012 und BauGB 2017

Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau mit integriertem Landschaftsplan

Aussagen der Stadt Grafenau (Frau Gruber und Herr Schwarz)

Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Nienhaus)

Geräuschkontingentierung Büro GEO.VER.S.UM vom 10.06.2015, 01.12.2016, 14.02.2017, 30.10.2017 und

Aussagen von Herrn Geiler, Büro GEO.VER. S.UM

Umweltatlas Bayern, Übersichtsbodenkarte 1:25.000

Bayern Atlas plus

Eigenen Ortsbegehungen

## **D. VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Änderungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in den Sitzungen vom 18.04.2017 und vom 13.06.2017 die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle II“ durch Deckblatt 5 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 26.08.2017 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 22.08.2017 durch Auslegung im Rathaus vom 04.09.2017 bis 27.09.2017 unterrichtet und es wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.09.2017 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 31.08.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und bis zum 27.09.2017 um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Der Stadtrat hat am 20.02.2018 die vorgebrachten Änderungen und Bedenken behandelt.

### **3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 15.02.2018 wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.04.2018 bis 22.05.2018 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.04.2018 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 10.04.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 22.05.2018 um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und zur Begründung gebeten.



#### 4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats am 12.06.2018 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 II“ durch Deckblatt 5 in der Fassung vom 15.02.2018 wurde am 12.06.2018 als Satzung beschlossen.

Stadt Grafenau, den **11. Juli 2018**

.....  
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



#### 5. Ausgefertigt:

Stadt Grafenau, den **11. Juli 2018**

.....  
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



#### 6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am **14. Juli 2018** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle II“ durch Deckblatt 5 ist damit in Kraft getreten.

Stadt Grafenau, den **08. Aug. 2018**

.....  
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



## **E. ANLAGEN**

**Anlage 1:** Lageplan M 1 : 25.000 Übersichtsplan

**Anlage 2:** Lageplan M 1: 5.000 Baubereich

**Anlage 3:** Lageplan M 1 : 5.000 Ausgleichsflächen

**Anlage 4:** Luftbild M 1 : 1.500 Baubereich

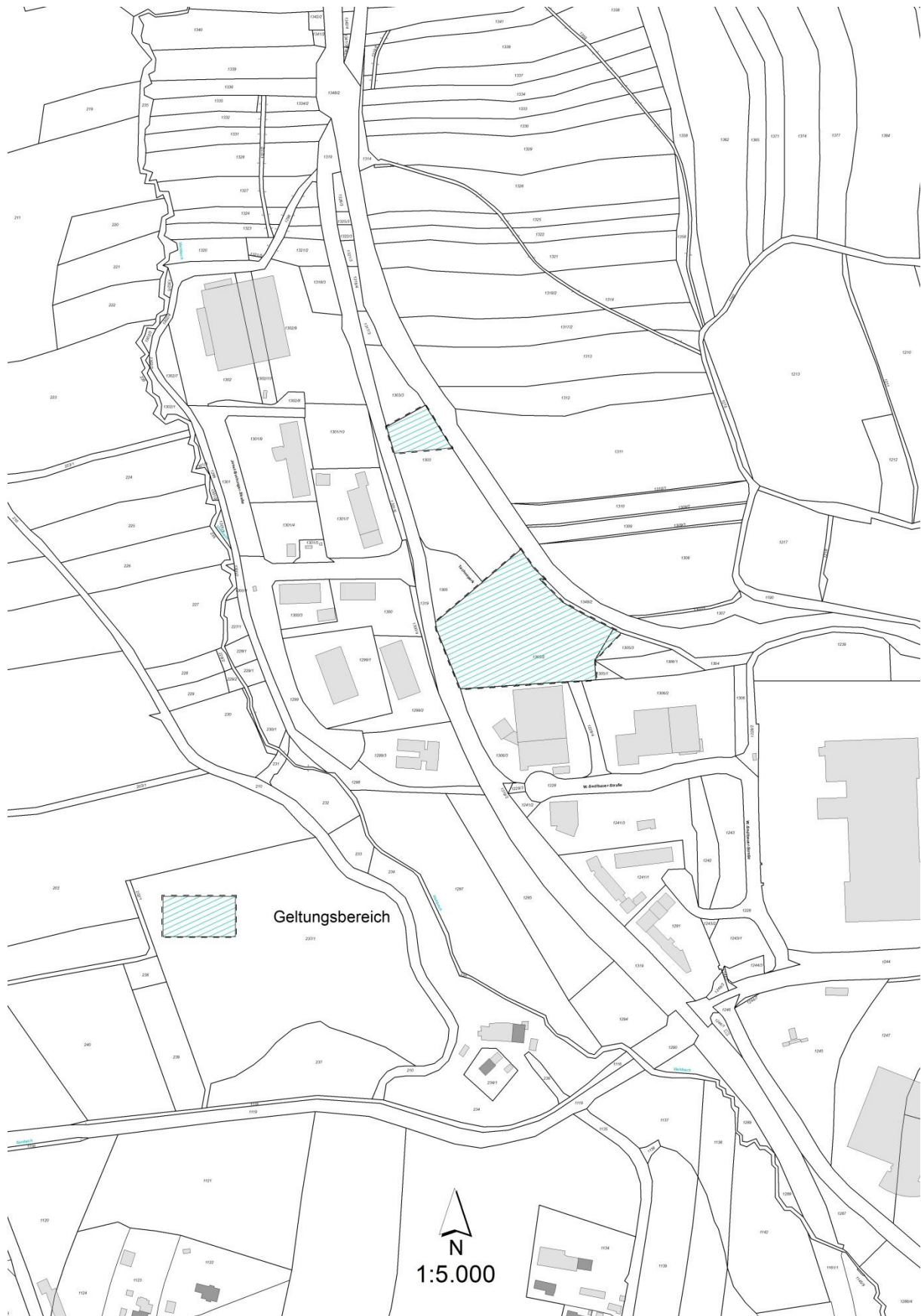
**Anlage 5:** Luftbild M 1 : 5.000 Ausgleichsflächen

**Anlage 6:** Auszug genehmigter Flächennutzungsplan M 1 : 5.000 Baubereich

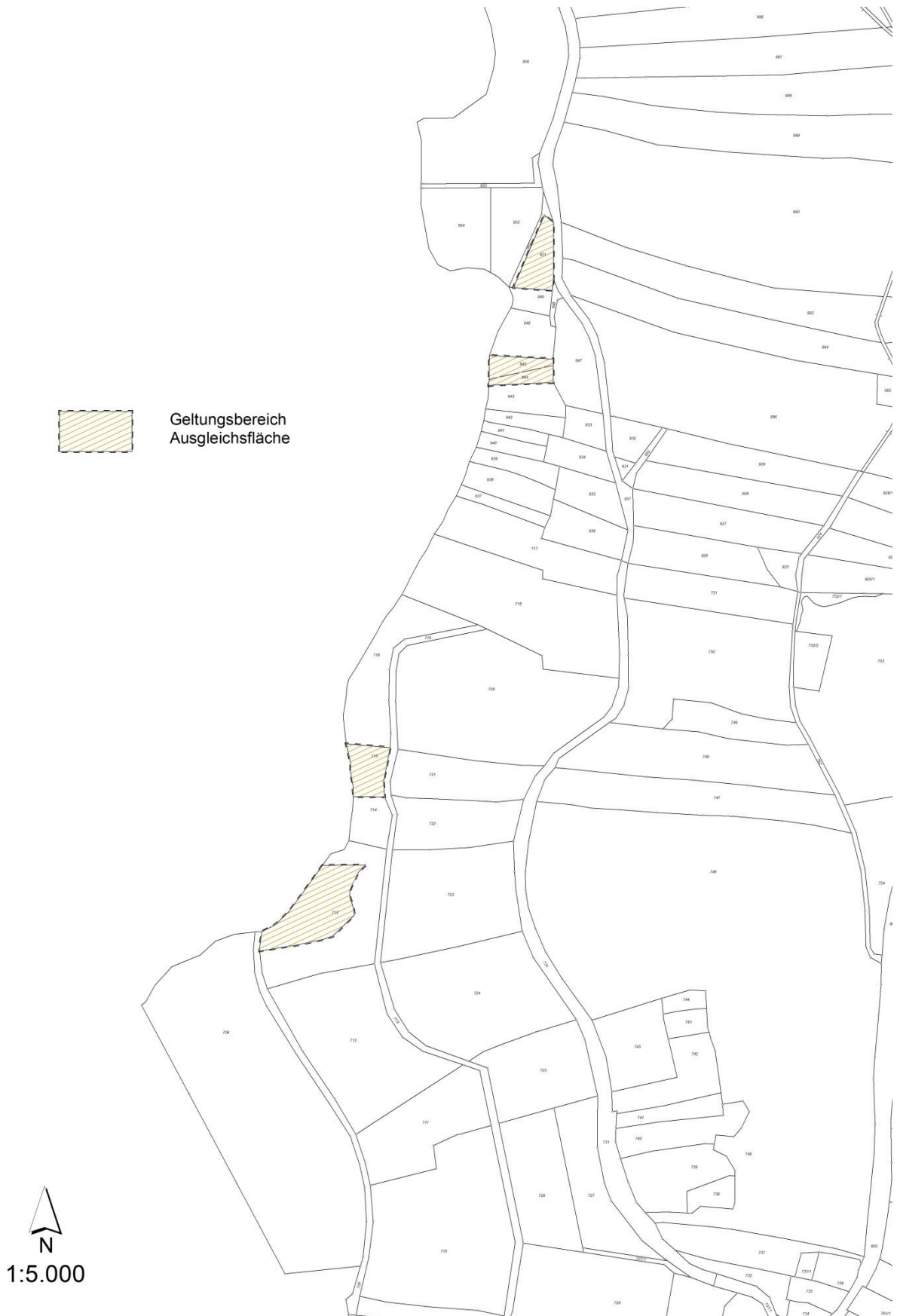
Anlage 1: Lageplan M 1 : 25.000 Übersichtsplan



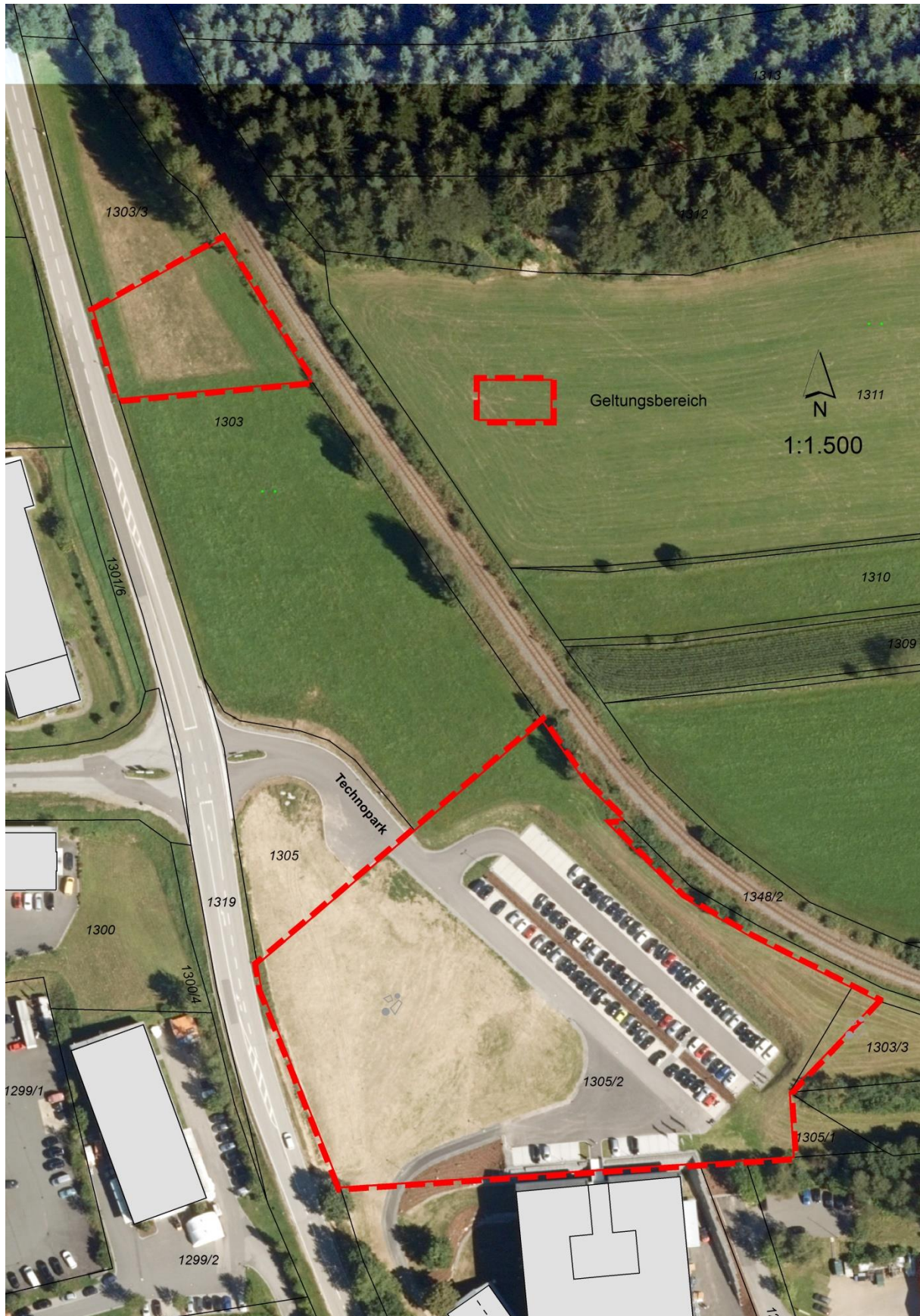
**Anlage 2: Lageplan M 1: 5.000 Baubereich**



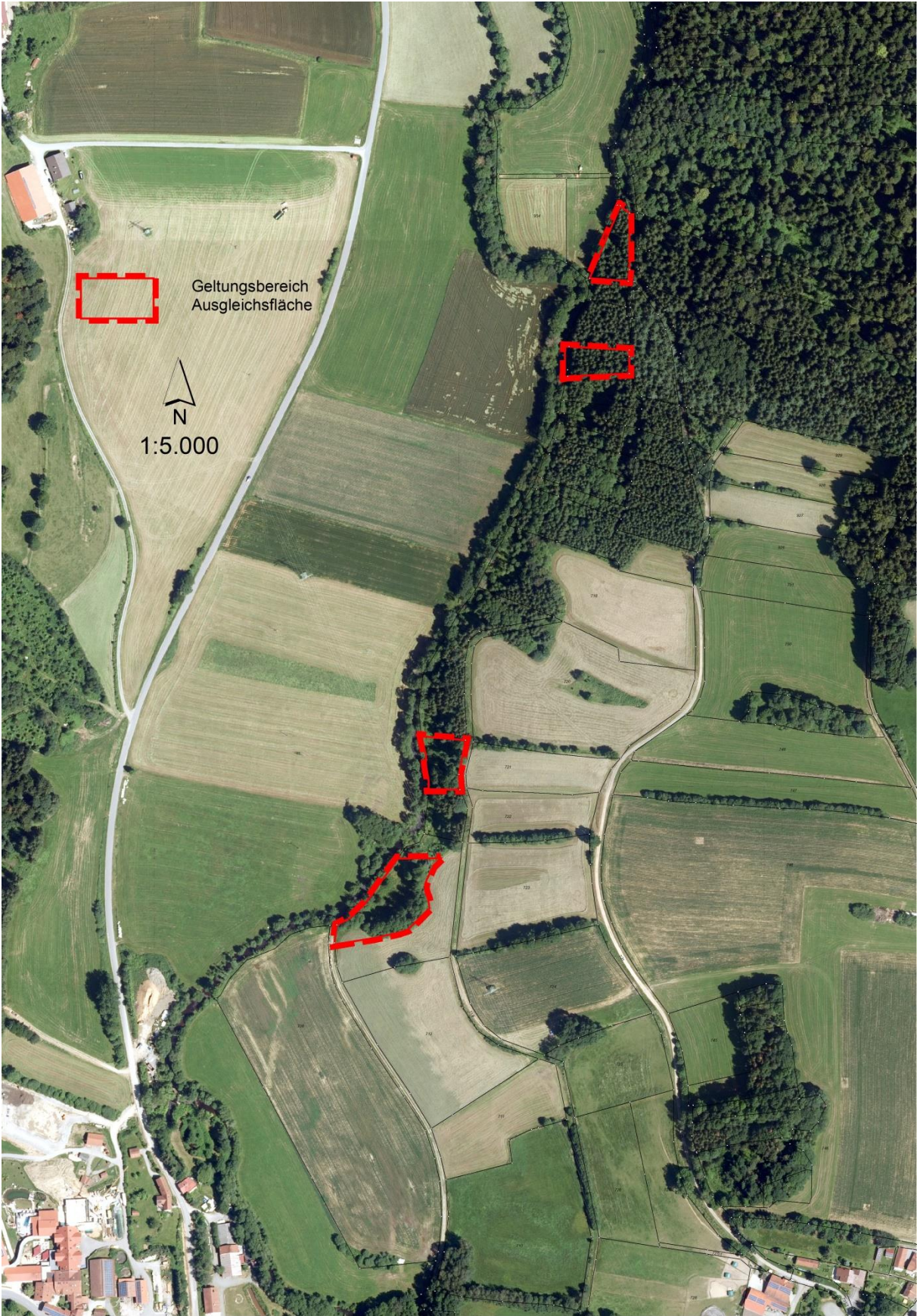
**Anlage 3: Lageplan M 1 : 5.000 Ausgleichsflächen**



**Anlage 4: Luftbild M 1 : 1.500 Baubereich**



**Anlage 5: Luftbild M 1 : 5.000 Ausgleichsflächen**



Anlage 6: Auszug genehmigter Flächennutzungsplan M 1 : 5.000 Baubereich

