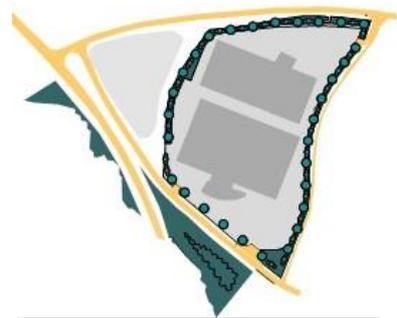


# STADT GRAFENAU



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET REISMÜHLE-SÜD DECKBLATT 02



Inhalt	Seite
Satzung	1
A. Planliche Festsetzungen	2
B. Textliche Festsetzungen	3 - 7
C. Begründung	8 – 18
Verfahrens- vermerke	19 - 20
D. Anlage	

## F A S S U N G

GRAFENAU 04.12.2019

### Planung

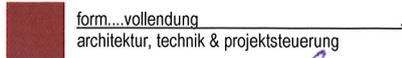
THOMAS MAIER  
DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT  
OHELEITEN 4 94481 GRAFENAU  
mit  
HELGA SAMMER  
DIPL. ING. (FH) LANDSCHAFTSARCH  
WALDWEG 3 94566 RIEDLHÜTTE



# BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN „GEWERBE GEBIET REISMÜHLE - SÜD DECKBLATT 02“

STADT GRAFENAU - GEMEINDETEIL REISMÜHLE

ENTWURFSVERFASSER



**THOMAS MAIER**  
DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT  
OHELEITEN 4 94481 GRAFENAU  
TEL. 08552/4880 FAX 08552/4885

MIT



**HELGA SAMMER**  
DIPL. ING.(FH) LANDSCHAFTSARCH  
WALDWEG 3 94566 RIEDLHÜTTE  
TEL. 08553/ 6873 FAX 920549

## SATZUNG

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

### „Bebauungsplan und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Reismühle - Süd - Deckblatt 02“,

bestehend aus den Planlichen Festsetzungen (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Die Grundstücke mit den Flurnummern 1247, 1248/1, 1248/2, 1249, 1252 (Teilfläche), 1244 (Teilfläche), alle Gemarkung Rosenau, bilden den Geltungsbereich dieses Deckblattes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planlichen Festsetzungen im Anhang (Anlage 1).

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

#### Inkrafttreten:

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**03. März 2020**

Grafenau, den .....  
Stadt Grafenau

\_\_\_\_\_  
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister





## **A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN** (siehe D. Anlagen - Anlage 1)



## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Bayerische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 (2) BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

**Die nachfolgend aufgeführten geänderten oder ergänzten Punkte der planungsrechtlichen Festsetzungen (1.) und grünordnerischen Festsetzungen (2.) des Deckblattes 02 ersetzen die planungsrechtlichen Festsetzungen (1.) und die grünordnerischen Festsetzungen (2.) des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Reismühle - Süd“ Deckblatt 01 vom 24.11.2014. Alle anderen Festsetzungen des Deckblatt 01 bleiben gültig.**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 BauGB )**

**GEWERBEGEBIET ( § 8 BauNVO )**  
unverändert zu Deckblatt 01

#### **1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB )**

##### **1.2.1. GRUND- und GESCHOSSFLÄCHENZAHL ( § 16, 17, 19, 20 BauNVO)**

Ausnahmen können nach Maßgabe des § 17 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

**1.3. BAUWEISE ( § 22 BauNVO )**  
unverändert zu Deckblatt 01

**1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ( § 23 BauNVO )**  
unverändert zu Deckblatt 01

**1.5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN ( § 9 Abs. Nr. 4 BauGB )**  
unverändert zu Deckblatt 01

#### **1.6. GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

**1.6.2. MATERIAL UND FARBE**  
unverändert zu Deckblatt 01

**1.6.3. DACHFORMEN/ DACHDECKUNGEN**  
unverändert zu Deckblatt 01

##### **1.6.5. GEBÄUDEHÖHEN**

###### **Bauabschnitt I**

Für die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses des Gebäudes im BA I ist die Höhe 621,00 m ü.NN mit einer Abweichung von +/- 50cm festgesetzt. Die maximale Traufhöhe und Firsthöhe ab dieser Höhenkote beträgt 13,0m.

###### **Bauabschnitt II**

Für die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes des Gebäudes im BA II ist die Höhe 626,50 m ü. NN mit einer Abweichung von +/- 50cm festgesetzt. Die maximale Traufhöhe und Firsthöhe ab dieser Höhenkote beträgt 15,5m.



HINWEIS: Die Trennlinie zwischen Bauabschnitt I und Bauabschnitt II wurde in Deckblatt 02 aus planerischen Gründen den innerbetrieblichen Betriebsabläufen des angesiedelten Unternehmens angepasst.

Technische Dachaufbauten wie Klimageräte, Filteranlagen, Absaugtechnik etc. sind so anzuordnen, dass sich diese innerhalb der festgesetzten Höhen befinden. Begründete Ausnahmen sind zulässig, wenn z.B. aus Immissionsschutzgründen die festgesetzten Höhen nicht ausreichen (Abgaskamine etc.).

## **1.7. WERBEANLAGEN**

### **1.7.1. LEUCHTWERBUNG**

unverändert zu Deckblatt 01

### **1.7.2. FASSADENWERBUNG UND FREISTEHENDE WERBEANLAGEN**

#### **1.7.2.1. Fassadenwerbung**

unverändert zu Deckblatt 01

#### **1.7.2.2. Freistehende Werbeanlagen**

unverändert zu Deckblatt 01

### **1.7.3. DACHWERBUNG**

unverändert zu Deckblatt 01

### **1.7.4. SONSTIGE WERBEMASSNAHMEN**

unverändert zu Deckblatt 01

## **1.8. TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ**

### **1.8.1. ART DER BETRIEBE UND BAULICHEN ANLAGEN**

unverändert zu Deckblatt 01

## **1.9. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

### **1.9.1. STROM / TELEKOMMUNIKATIONSVERSORGUNG**

unverändert zu Deckblatt 01

## **1.10. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR**

- Beschilderungskonzepte sind der Kreisstraßenverwaltung zur Abstimmung vor Ausführung vorzulegen.
- Sichtfelder/-dreiecke sind auf Basis aktueller Geschwindigkeitsregelungen zu bemessen
- Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)  
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist entlang der Kreisstraße FRG 22 das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 15m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten



Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße sind folgende Abstände einzuhalten

		Freie Strecke
bis zu Betriebsstraßen, Stell- und Parkflächen	mindestens	10 m
bis zu Aufschüttungen	mindestens	10 m
bis zu baulichen Einfriedungen	mindestens	10 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens	8 m

- Photovoltaik Anlagen

Eine Gefährdung durch Blendwirkung von Photovoltaikanlagen ist auszuschließen oder es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, daß die Verkehrsteilnehmer auf der Kreis – und Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden.

Eine Erhöhung der Schallimmissionen auf umliegende Bebauungen durch Reflektionen des Verkehrslärms auf der Kreisstraße an den Photovoltaikerelementen ist auszuschließen. Gegebenenfalls dadurch notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom Betreiber bzw. vom Eigentümer auf eigene Kosten durchzuführen. Diesbezügliche Ansprüche können nicht an den jeweiligen Straßenbaulastträgern gestellt werden, bzw. werden von diesen abgelehnt.

- Entwässerung von Bauflächen

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen (z.B. Entwässerung von Dächern und Zufahrten oder Hausabwässer) dürfen nicht auf den Straßengrund der Kreisstraße bzw. in deren Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Soweit erforderlich sind geeignete Maßnahmen (z.B. Entwässerungsrinnen oder Pflastermulden) einzubauen. Die Bauflächen sind von den Bauherrn eigenverantwortlich vor abfließendem Oberflächenwasser der Kreisstraße zu schützen.



## 2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 2.1. RECHTSGRUNDLAGEN UND HERSTELLUNG DER BEZÜGE

unverändert zu Deckblatt 01

### 2.2. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

#### 2.2.1. Gestaltung und Bepflanzung

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

Zur Eingrünung der Baufläche im Osten, Norden und Westen ist eine mindestens zweireihige Heckenpflanzung mit Pflanzen der Pflanzenliste und mit einem Pflanzabstand von minimal 1m x 1m und maximal 2m x 2m anzupflanzen. Geschnittene Hecken sind angrenzend an öffentliche Flächen nicht zulässig.

In der Hecke sind in regelmäßigen Abständen von höchstens 25m Bäume I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Ortsrandeingrünung des BA II ist, bedingt durch die erhöhte Gebäude-Fußbodenoberkante im Erdgeschoß und die zugelassene Gebäudehöhe im Norden mit mindestens sieben Bäumen der I. Ordnung, im Osten mit mindestens fünf Bäumen der I. Ordnung und im Westen mit mindestens drei Bäumen der I. Ordnung, alle mit einem Stammumfang von mindestens 20-25cm in 1m Stammhöhe in annähernd gleichem Abstand voneinander herzustellen. Der Abstand der Bäume zum Fahrbahnrand der Kreisstraße im Norden beträgt mindestens 10,0m.

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.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

*Hinweise:*

*Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m einzuhalten.*

*Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

#### 2.2.2. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Für Pflanzungen auf privaten Gewerbeflächen und auf Ausgleichsflächen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mind.qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in einem Meter Höhe 16-18 cm, in der Ortsrandeingrünung des Bauabschnittes II Stammumfang 20-25cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung, Mind.qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm



Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Geschlossene Gehölzpflanzung

10 % Heister Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm,

90 % Sträucher, Mindestqualität verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder

#### **2.2.3. Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser unverändert zu Deckblatt 01**

#### **2.2.4. Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit einem Mindestabstand von 8,0m zu den Fahrbahnrändern der Kreisstraßen zu errichten.

Zaunsockel sind nicht zulässig. Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune und Gitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Bodenfreiheit der Einzäunung ist mit mindestens 10cm anzusetzen.

#### **2.2.5. Geländemodellierungen unverändert zu Deckblatt 01**

### **2.3. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN** unverändert zu Deckblatt 01

### **2.4. ZEITLICHE VORGABEN** unverändert zu Deckblatt 01



## **C. BEGRÜNDUNG**

### **1. PLANUNGSANLASS**

Die Stadt Grafenau hat per Stadtratsbeschluss am 30.01.2019 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Reismühle - Süd“ Deckblatt 01 vom 24.11.2014 auf Grund der Bedarfsänderung bezüglich der nutzbaren Größe der Gewerbeflächen im dargestellten Bauabschnitt II und die Erweiterung des Geltungsbereiches zur Schaffung Parkplätzen nach Osten, durch Deckblatt 02 zu ändern. Nachdem dieser Parkplatz nach Norden auf das Grundstück Fl.Nr. 1237 Gemarkung Rosenau verlegt wurde und demnach nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Reismühle - Süd“ liegen soll, wurde dieser Beschluss vom Stadtrat am 19.06.2019 abgeändert.

Die Stadt Grafenau schaffte zunächst mit dem Entwurf des Bauleitverfahrens zum Deckblatt 01 im Jahr 2014 die städtebaulichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit etwas höherem Platzbedarf mit je einer Zufahrt im Süden und im Norden in das Gewerbegebiet. Aufgrund der Tatsache, dass in der Zwischenzeit ein Investor das Gesamtgebiet erworben hat, werden die Festsetzungen in der Entwurfsphase des Bauleitverfahrens auf diese neue Grundlage abgestimmt. Der Bauabschnitt I des rechtskräftigen Bebauungsplandeckblattes 01 ist bereits bebaut. Die versorgungs- und entsorgungstechnische Ausrüstung ist im Umfeld vorhanden und ausbaufähig. Das zur Verfügung stehende Areal von ca. 4,1 ha ergibt eine gewerblich nutzbare Fläche von ca. 3,6 ha.

### **2. PLANUNGSZIEL**

Für die Stadt Grafenau gilt es die Attraktivität des Standortes Grafenau zu sichern und die wirtschaftliche Infrastruktur weiter zu verbessern. Im Zusammenhang mit der Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete Reismühle I und II konnten attraktive Neuansiedlungen verbucht und Betriebe erfolgreich aus dem Stadtkern umgesiedelt werden. Durch die günstige Lage und Verkehrsanbindung an die Westumgehung Grafenau hat sich dieses Gebiet zu einem begehrten und wirtschaftlich vielfältigen Produktions- und Handelsstandort entwickelt.

Die Attraktivität des Standortes der Gewerbegebiete in Grafenau Reismühle hat ein mittelständisches Unternehmen zur Ansiedelung bewogen, welches mittlerweile das gesamte Gewerbegebiet Reismühle Süd erworben hat. Der südliche Teil des Plangebietes (Bauabschnitt I) ist bereits bebaut. Auf dem nördlichen Teil (Bauabschnitt II) soll nun eine Betriebserweiterung folgen. Im Zuge des Entwurfs dieser Deckblatt-Aufstellung wird die Erschließung neu geplant. Für die nördliche Zufahrt zum Plangebiet soll nun eine vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt genutzt und entsprechend umgebaut werden.

Dem Gewerbegebiet sind nach wie vor sechs Ausgleichsflächen zugeordnet, drei davon befinden sich im Ortsteil Reismühle, drei davon am Heinrichsreiter Graben. Die Berechnung der Ausgleichsflächen und die Festsetzung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen bleiben unverändert.

### **3. LAGE / INFRASTRUKTUR**

Das Gebiet liegt günstig im Einfluss einer ausgebauten Infrastruktur, die bereits für die vorhandenen Teilgebiete genutzt wird und auch für das Plangebiet geeignet ist. Zusammen mit Reismühle I und II bildet das Gewerbegebiet Reismühle - Süd eine städtebaulich kompakte Einheit, in dessen Zentrum sich der Verkehrsknotenpunkt der Grafenauer Westumgehung Richtung Spiegelau, bzw. Richtung Neuschönau befindet.

Das Plangebiet ist im Norden von der Kreisstraße FRG 22 und im Süden vom gewerblichen Baubestand umschlossen. Westlich angrenzend befindet sich das Beton-Mischwerk der TBG. Im Osten grenzt ein landwirtschaftlicher Weg an, der im Süden an der FRG 9 beginnt und im Norden in die FRG 22 einmündet.



#### **4. GELÄNDEVERHÄLTNISSE**

Um das Plangebiet BA II optimal für Gewerbe nutzbar zu machen wird das bewegte Gelände möglichst landschaftsverträglich neu modelliert. Böschungsbereiche werden abgetragen und die mittig gelegene Senke wird aufgefüllt. Es werden für die Geländeangleichung ca. 11.000m<sup>3</sup> Erdmaterial abgetragen und ca. 3.000m<sup>3</sup> wieder aufgetragen.

#### **5. BODENVERHÄLTNISSE**

Das Gebiet des Bauabschnittes II liegt derzeit teilweise brach und wird teilweise als aufgeschotterter Parkplatz genutzt. Altlasten sind bis dato nicht bekannt. Bestehende Drainagemaßnahmen zur Trockenlegung der ehemaligen Acker- und Wiesenflächen werden, bzw. wurden aufgelassen.

Es liegt ein Baugrundgutachten zur Erweiterung der Betriebsstätte um eine Lagerhalle des Büros OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, 48268 Greven vom 30.05.2018 vor.

Nach einer 10-50cm dicken Oberbodenschicht befinden sich heterogene bindige bis stark bindige Lehme und Sand-Schluff-Gemische in einer Mächtigkeit von 1,0-1,5m. Darunter lagert bis zu einer Tiefe von 5,6m erdfeuchtes bis feuchtes verwittertes Felsgestein ohne nennenswerte mineralische Bindung, lokal auch durch Sicker- und Schichtwasser gesättigt. Darunter sind die Schichten zunehmend dicht gelagert. Die Tallehme im oberflächennahen Bereich sind sehr frostempfindlich und zum Wiedereinbau für die Aufnahme von Lasten nicht geeignet, bzw. unzureichend tragfähig. Es ist davon auszugehen, dass vor allem bei ungünstigen Witterungsverhältnissen während der Erdarbeiten mit Maßnahmen zur Bodenverbesserung und zur Verringerung des Wassergehaltes, z. B. mit Kalkstabilisierung zu rechnen ist. Auf eine ständige Entwässerung der Erdplanie ist zu achten. Drainstränge zur Wasserableitung sind ggf. notwendig. Eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten und der Fundamentgründungen wird empfohlen.

#### **6. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR**

Private Anbindungen:

Die nördliche Zufahrt von der FRG 22 in den Bereich des BA II des Gewerbegebietes ist am Nordosteck des Geltungsbereiches geplant und wird hier entsprechend ausgebaut. Zusätzliche Zufahrten sind unzulässig. Die innere Erschließung ist Sache des Investors.

Darüber hinaus ist eine Fußgängeranbindung an die Kreisstraße FRG 22 und außerhalb des Geltungsbereiches auf die nördliche Seite der Kreisstraße geplant, die als Anbindung an den noch zu planenden PKW-Parkplatz dient.

Im Osten des Baugrundstückes verläuft ein Regenwasserkanal, der über den südlich gelegenen Bauabschnitt I und über das geplante Regenwasserrückhaltebecken in den südlich der Kreisstraße FRG 9 vorhandenen Vorfluter, den Viehbach entwässert.

#### **7. TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ**

Eine schalltechnische Untersuchung zu den Immissionen im geplanten Gewerbegebiet wurde bereits im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durchgeführt und 2014 überarbeitet. Bei der Bebauung des Gewerbegebietes sind Schallschutz-Grenzwerte, insbesondere während der Nachtzeit einzuhalten. Die Inhalte der Geräuschkontingentierung des Büros GEO.VER.S.UM vom 16.04.2014 sind einzuhalten.

#### **8. ENERGIE**

Die energietechnische Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation ist im Umfeld vorhanden, kann ausgebaut werden und ist somit seitens der regionalen Versorger gesichert.



## **9. WASSERWIRTSCHAFT**

### **9.1. WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Grafenau und ist somit gesichert.

### **9.2. ABWASSERENTSORGUNG**

Die Abwasserentsorgung ist über das unmittelbar südlich verlaufende, bestehende städtische Kanalnetz zur Kläranlage Grafenau ausreichend aufnahmefähig.

### **9.3. OBERFLÄCHENWASSER**

Das Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet und dem Regenrückhaltebecken südwestlich der FRG 9 zugeführt. Der Überlauf erfolgt in den angrenzenden Viehbach. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren, das die Regenrückhaltung des gesamten Gebietes Reismühle berücksichtigt, wurde bereits eingeleitet.

Zur Regenwasserrückhaltung auf den Bauflächen wurden teilversiegelte Flächen für Stellplätze festgesetzt.

### **9.4. GRUNDWASSER**

Nach §15 Abs. 2 Ziffer 6 / Entwässerungssatzung darf Grundwasser nicht in das Trennsystem eingeleitet werden.

## **10. MÜLLENTSORGUNG**

Die Entsorgung des gewerblichen Mülls erfolgt über die AWG Deggendorf bzw. über den Wertstoffhof Reismühle der ZAW und kann als gesichert betrachtet werden.

## **11. DENKMALSCHUTZ/BODENDENKMÄLER**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet relevante Bodendenkmäler befinden. Deshalb wird hier darauf hingewiesen, dass bei zu Tage tretenden baulichen Anlagen, Keramik-, Metall oder Knochenfunden die bauausführenden Firmen umgehend die archäologische Außenstelle in Landshut oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt FRG zu verständigen haben.

## **12. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

### **12.1. RECHTSGRUNDLAGEN**

§ 15 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung 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 Nr. 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

### **12.2. VERFAHREN**

Die Berechnung der Ausgleichsflächen und die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bleiben im Vergleich zum Deckblatt 01 unverändert, da die Größe des Geltungsbereiches, bzw. die Größe der Eingriffsfläche nicht verändert wird. Es wird lediglich die nördliche Zufahrt zum Bauabschnitt II nach Osten verschoben, ein Fußweg in Richtung Kreisstraße FRG 22 eingeplant und die geplante



Gewerbefläche wird – auf Grund eines Verkaufes der öffentlichen Flächen mit den Flurnummern 1248/1 und 1248/2 der Gemarkung Rosenau an den Investor – nach Norden geringfügig erweitert, sodass die Breite der ortsrandeingründenden Hecke im Nordwesten etwas verringert wird. Der flächenmäßige Gesamtumfang der Beeinträchtigt von Natur und Landschaft bleibt unverändert. Im Bauabschnitt II wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,6 auf 0,8 erhöht, die zulässige Wand- und Firsthöhe von 11,0m auf 15,5m erhöht und die Geschosflächenzahl von 1,2 auf 2,4 ebenfalls erhöht, wodurch der Bauabschnitt II eine erhebliche Nachverdichtung erfährt.

Gemäß § 1a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung des Deckblatt 02 des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich, die im naturschutzrechtlichen Sinne grundsätzlich der Bebauung neuer Flächen vorzuziehen ist.

Naturschutzrechtliche Belange sind mit den bereits in Deckblatt 01 festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in dem Maße berücksichtigt worden, dass für das vorliegende Bauleitverfahren kein weiterer Bedarf an Ausgleichsflächen besteht.

Eine getrennte Zuordnung der Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich, da Bauabschnitt I und Bauabschnitt II im Eigentum eines einzigen Investors sind.

## **13. 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 jedes Bebauungsplan-Deckblatt 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."

### **13.1. EINLEITUNG**

#### **13.1.1. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES BAULEITPLANES**

Die Stadt Grafenau plante von 1999 bis 2006 das zwischen der Kreisstraße FRG 22 und der Kreisstraße FRG 9 gelegenes Gewerbegebiet „GE Reismühle - Süd“. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan trat 2006 in Kraft. Das Plangebiet besteht aus topographisch bewegtem Gelände (Höhenunterschied von 615 m ü. NN an der FRG 9 bis 631müNN an der FRG 22) und schließt an eine bereits vorhandene Bebauung an. Zur bedarfsgerechten Erschließung und Bebauung durch einen Investor für das Gesamtgelände wurde im Jahr 2014 das Deckblatt 01, aufgeteilt in zwei Bauabschnitte, aufgestellt. Der Bauabschnitt I ist bereits erschlossen und bebaut. Aktuell soll der Bauabschnitt II bebaut und dabei bedarfsgerecht nachverdichtet werden. Hierzu wird das Deckblatt 02 aufgestellt. Die Nutzungsgrenze zwischen Bauabschnitt I und Bauabschnitt II wird aufgrund der



Bestandsbebauung lagemäßig verschoben. Im Bauabschnitt II werden die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl, die maximale Firsthöhe und die maximale Wandhöhe erhöht.

Im Norden des Geltungsbereiches erwarb der Investor öffentliche Flächen der Stadt Grafenau, um seine Gewerbeflächen nach den aktuellen Bedürfnissen zu vergrößern.

Die Stadt Grafenau schafft mit dem vorliegenden Bauleitverfahren die städtebaulichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes mit hohem Flächen- und Gebäudebedarf.

**Der Umweltbericht des vorliegenden Deckblattes 02 betrachtet lediglich die Auswirkungen der Nachverdichtung im Bauabschnitt II. Die Festsetzungen und Parameter des Bauabschnittes I bleiben im Deckblatt 02 unverändert im Vergleich zum Deckblatt 01.**

### **13.1.2. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND ART IHRER BERÜCKSICHTIGUNG**

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

Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für die geänderten Festsetzungen im Bauabschnitt II zur Nutzungsverdichtung nicht vor.

#### Vorbesprechungen, Scoping

Im Vorfeld der Deckblatt-Aufstellung wurde am 06.11.2018 die Vorplanung im Landratsamt Freyung-Grafenau vom Investor und dessen Planer vorgestellt und erläutert. Bei diesem runden Tisch waren neben Vertretern der Stadt Grafenau und des Investors mehrere Fachstellen beteiligt. Die Kreisbaumeisterin, Vertreter der Baurechtsabteilung, des Technischen Umweltschutzes und der Unteren Naturschutzbehörde wurden hierbei zur Stellungnahme und Einschätzung gebeten. Am 08.05.2019 fand eine Verkehrsschau bezüglich der geplanten nördlichen Fußgängerquerung über die Kreisstraße FRG 22 zum Grundstück für den vorgesehenen Mitarbeiter-Parkplatz statt. Teilnehmer waren außer Vertretern der Stadt Grafenau, des Investors und dessen Planungsbüro Vertreter der Kreisstraßenverwaltung, des Tiefbauamtes des Landkreises und der Polizeiinspektion Grafenau.

Zur Abstimmung der Verminderungsmaßnahmen führte das Planungsbüro am 04.10.2019 ein Gespräch mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde, wobei die Verdichtung der Ortsrandeingrünung des BA II durch die Pflanzung von größeren Bäumen mit höherer Pflanzqualität festgelegt wurde.

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

### **13.2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, EINSCHL. DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: unerhebliche, geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

#### Schutzgut Mensch - Lärm

*Beschreibung und Auswirkungen zur Lärmbelastung:* Die Geräuschkontingentierung des Fachbüros GEO.VER.S.UM vom 16.04.2014 ist bereits Bestandteil des Deckblattes 01 und behält seine Gültigkeit auch für das vorliegende Deckblatt 02.

Die hierbei genannten Einschränkungen und Grenzwerte sind verbindlich einzuhalten. Bei der Bebauung des Bauabschnittes II sind Schallschutz-Grenzwerte insbesondere während der Nachtzeit einzuhalten.

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 vorliegenden Fall nicht verletzt.



Zusatzhinweis: Bei Prüfung der schalltechnischen Relevanz des vormals geplanten, ca. 3.000m<sup>2</sup> großen Mitarbeiterparkplatzes mit ca. 158 Stellplätzen nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich durch das o.g. Fachbüro konnte im Oktober 2018 festgestellt werden, dass der Parkplatz sowohl hinsichtlich der derzeit geplanten Auslastung als auch bei einer Vollauslastung in schalltechnischer Hinsicht als unbedenklich eingestuft werden kann.

*Ergebnis:* Aufgrund der Nachverdichtung ist bau- und anlagebedingt mit unerheblichen zusätzlichen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Betriebsbedingte Belastungen sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

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

Die Abwasserentsorgung ist über das bestehende städtische Kanalnetz zur Kläranlage Grafenau möglich.

Das Gewerbegebiet wird über ein Trennsystem entsorgt. Das Dachflächenwasser und das unverschmutzte Niederschlagswasser werden über einen Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken südwestlich der FRG 9 zugeführt (Fassungsvermögen 975m<sup>3</sup>) und der Überlauf in den Viehbach eingeleitet. Ein entsprechender erneuter Antrag zur Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung als Gesamtverfahren für sämtliche bestehenden und geplanten Gewerbegebiete im Ortsteil Reismühle ist zeitgleich mit der Aufstellung des Deckblattes 02 mit Datum vom 29.07.2019 durch das Büro EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Regensburg für die Stadt Grafenau eingereicht worden. Das Wasserrechtsverfahren ist noch nicht abgeschlossen, da die Planung für das Klärwerk noch integriert werden soll. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in Bezug auf die Regenwasserableitung keine Probleme zu erwarten sind, da der Antrag zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis den Bereich des Deckblattes 02 miteinbezieht.

Wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze und Wege, wie auch das Maß der zu versiegelnden Fläche sind Bestandteil des Bebauungsplanes und sind mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Das Grundwasser wurde bei den Baugrunduntersuchungen im April 2018 nicht, bzw. nur in Form örtlicher Vernässungen angetroffen. Dabei handelt es sich innerhalb der anstehenden, bindigen und daher gering durchlässigen Böden lokal aufgestautes Sicker- und Schichtwasser, welches in, bzw. nach niederschlagsreichen Witterungsverhältnissen stark zeitverzögert in den tieferen Untergrund versickert und sich dabei auf dem überwiegend undurchlässigen Festgesteinshorizont aufstaut. Nach langanhaltenden, starken Niederschlägen kann sich das Sicker- und Schichtwasser örtlich auch bis zur Geländeoberkante anstauen und dort zu vorübergehenden Vernässungen führen. Ein Erdeinbau und eine ausreichende Verdichtung sind bei zu hohen Wassergehalten nicht mehr möglich. Eine Bodenverbesserung durch z. B. Kalkstabilisierung oder ein Bodenaustausch werden ggf. notwendig. Sauende Sicker- und Schichtwässer müssen geordnet abgeführt werden. Zum Schutz des Bauwerkes vor Vernässung wird wasserundurchlässiger Beton oder eine Abdichtung von erdberührten Bauteilen empfohlen.

Nördlich des Gewerbegebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der FRG 22 wird in einem Sammelschacht Schicht-, Hang- und Drainagewasser von den nördlich gelegenen Grundstücken gesammelt und über den vorhandenen Regenwasserkanal im Osten des Geltungsbereiches zum Vorfluter abgeleitet. Darüber hinaus gibt es keine fließenden oder stehenden Gewässer im Planungsgebiet.

*Auswirkungen:* Der Boden im Bereich von Gebäuden, Straßen- und Lagerflächen wird versiegelt. Die Festsetzungen erlauben eine Versiegelung der Gewerbeflächen im Bauabschnitt I von 60% bis höchstens 80% und im Bauabschnitt II von im Normalfall maximal 80%. KfZ-Stellflächen werden wasserdurchlässig hergestellt. Auf Grund der Planung ist ein vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird deutlich vermindert. Entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wurden im Zuge der Eingriffsregelung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Deckblattes 01 bereits festgesetzt und bleiben auch für das Deckblatt 02 verbindlich.

*Ergebnis:* Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Nachverdichtung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Bei Eindringen von Sicker- und Schichtwässern ist auf eine ordnungsgemäße Ableitung der anstehenden Wässer zu achten. Sämtliche Schicht- und Oberflächenwasser, sowie das Wasser aus dem Sammelschacht im Norden werden in den



vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet und über den südlichen Teil des Gewerbegebietes in das Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet. Betriebsbedingt ist auf Grund der Regenwasserrückhaltung für die Nachverdichtung von einer unerheblichen Umweltwirkung auszugehen.

#### Schutzgut Boden

*Beschreibung:* Auf der Fläche des Bauabschnitt I wurden beträchtliche Bodenbewegungen durchgeführt. Zur Bebauung dieses Bauabschnittes wurden ca. 27.000m<sup>3</sup> Boden im Massenausgleich ab- und wieder aufgetragen. Darüber hinaus wurden ca. 4000m<sup>2</sup> Boden zugefahren. Im Bauabschnitt II werden für die Geländeangleichung ca. 11.000m<sup>3</sup> Erdmaterial abgetragen und ca. 3.000m<sup>3</sup> wieder aufgetragen. Eine Bodenabfuhr von ca. 8.000m<sup>3</sup> ist demnach vorgesehen.

Das Gebiet des Bauabschnittes II liegt derzeit teilweise brach und wird teilweise als aufgeschotterter Parkplatz genutzt. Altlasten sind bis dato nicht bekannt. Bestehende Drainagemaßnahmen zur Trockenlegung der ehemaligen Acker- und Wiesenflächen werden, bzw. wurden aufgelassen.

Es liegt ein Baugrundgutachten zur Erweiterung der Betriebsstätte um eine Lagerhalle des Büros OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, 48268 Greven vom 30.05.2018 vor.

Zur Erschließung der Baugrundverhältnisse und zur Ermittlung der Tragfähigkeit des Baugrundes wurden im April 2018 13 Rammkernsondierbohrungen und fünf schwere Rammsondierungen bis zu einer Tiefe von 5,0m, bzw. bis 5,6m durchgeführt und anschließend deren Ergebnisse dargestellt. Aus den Bohrungen wurden 67 gestörte Bodenproben entnommen, an denen die für die erdstatischen Berechnungen erforderlichen charakteristischen Bodenkennwerte, auch unter Beachtung der Ergebnisse der Rammsondierungen, abgeschätzt wurden.

Nach einer 10-50cm dicken Oberbodenschicht befinden sich heterogene bindige bis stark bindige Lehme und Sand-Schluff-Gemische in einer Mächtigkeit von 1,0-1,5m. Darunter lagert bis zu einer Tiefe von 5,6m erdfeuchtes bis feuchtes verwittertes Felsgestein ohne nennenswerte mineralische Bindung, lokal auch durch Sicker- und Schichtwasser gesättigt. Darunter sind die Schichten zunehmend dicht gelagert. Die Tallehme im oberflächennahen Bereich sind sehr frostempfindlich und zum Wiedereinbau für die Aufnahme von Lasten nicht geeignet, bzw. unzureichend tragfähig. Es ist davon auszugehen, dass vor allem bei ungünstigen Witterungsverhältnissen während der Erdarbeiten mit Maßnahmen zur Bodenverbesserung und zur Verringerung des Wassergehaltes, z. B. mit Kalkstabilisierung zu rechnen ist. Auf eine ständige Entwässerung der Erdplanie ist zu achten. Drainstränge zur Wasserableitung sind ggf. notwendig. Eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten und der Fundamentgründungen wird empfohlen.

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 gemäß Auskunft des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 07.10.2019 keine Einträge.

*Auswirkungen:* Bau- und anlagebedingt wurde bereits im Bauabschnitt I und wird aktuell beim Bebauen des Bauabschnittes II nahezu die gesamte Fläche verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten, Lager- und KfZ-Stellflächen werden große Teile der Fläche dauerhaft versiegelt und teilversiegelt. Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen der Nachverdichtung auf das Schutzgut Boden sind jedoch gering. Durch die vorgesehene Nachverdichtung entstehen keine erheblichen betriebsbedingten Belastungen, wenn die Vorgaben zur Schmutzwasserableitung und die Ableitung von belasteten Gewässern, sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung eingehalten werden. **Besonderer Wert wird seitens der Stadt Grafenau auf die festgesetzte wasserdurchlässige Befestigung von Parkplätzen gelegt.**

*Ergebnis:* Aufgrund der Nachverdichtung sind insgesamt unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Baubedingt ist auf eine fachgerechte Lagerung und Handhabung von Unter- und Oberboden zu achten. Oberboden darf nicht vernichtet oder unbrauchbar gemacht werden und ist zur Zwischenlagerung vor Wiederverwendung in mit Gründüngung angesäten Mieten zu lagern.

#### Schutzgut Landschaftsbild

*Beschreibung:* Dieses Schutzgut wurde bereits im Zusammenhang mit dem Deckblatt 01 beschrieben. Es wurden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die das Landschaftsbild nach Errichtung der baulichen Anlagen wiederherstellen.



Von der Kreisstraße und von der umgebenden Landschaft aus ist der zu bebauende Bereich einsehbar, eine Fernwirkung besteht jedoch nicht. Die Einsehbarkeit wird durch zu pflanzende Bäume um und im Gewerbegebiet eingeschränkt. Der geplante Gebäudekomplex im Bauabschnitt II ist allerdings wesentlich höher als die Festsetzungen es im Deckblatt 01 zulassen. Die zugelassene Trauf- und Firsthöhe werden von 11,0m auf 15,5m erhöht und die Fußbodenhöhe liegt statt auf 624,0müNN auf 626,5müNN. Insgesamt bedeutet dies eine Erhöhung des Gebäudes um 7,0m im Vergleich zu den Festsetzungen des Deckblattes 01.

*Auswirkungen:* Bau- und anlagebedingt, sowie betriebsbedingt ist weniger durch die Anlage von Kfz-Stellplätzen mit Zufahrt im Norden als v.a. durch die erweiterte Gebäudeausdehnung mit einer geringen 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. Zur Ortsrandeingrünung des Bauabschnittes II sind insgesamt 15 Großbäume mit hoher Pflanzqualität festgesetzt. Durch die zusätzlichen Vermeidungsmaßnahmen sinkt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

*Beschreibung:* Bauabschnitt I ist bereits bebaut. Die Fläche des Bauabschnittes II mit den geänderten Festsetzungen zur Nachverdichtung wird bis dato teilweise als aufgeschotterter Parkplatz für PKW's genutzt und liegt teilweise brach. Die biotopkartierte Heckenstruktur wurde bereits entfernt. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich zur bestehenden Mischanlage hin befindet sich eine Hecke, die unverändert bleibt.

*Auswirkungen:* Die Nachverdichtung im BA II zieht keinen erheblichen Verlust, bzw. keine erhebliche Beeinträchtigung von belebtem Boden und Vegetation nach sich. Betriebsbedingt ist ebenfalls mit unerheblichen Nachteilen von belebtem Boden zu rechnen. Die Nachverdichtung führt zu keiner Schwächung des Biotopverbundes.

*Ergebnis:* Um negative Auswirkungen zu vermeiden sieht das Deckblatt 01 bereits eine Eingrünung des Baubereiches und eine Teilversiegelung der Stellflächen vor. Zusammen mit den Maßnahmen auf den zugeordneten Ausgleichsflächen, wie Baum- und Strauchpflanzungen, sowie Pflegeextensivierung kann der Biotopverbund verbessert und negative Auswirkungen des Eingriffs ausgeglichen werden. Die Nachverdichtung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume.

#### Schutzgut Luft und Klima

Frischlufschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt. Es liegt hier keine Betroffenheit vor.

#### Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter werden nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.

#### Schutzgut Erholung

Der Planbereich ist Bestandteil des Gesamtgewerbegebietes Reismühle. Das Schutzgut Erholung wird nicht beeinträchtigt, bzw. ist nicht betroffen.

### **13.3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Würde das Deckblatt 02 nicht aufgestellt, könnte der Bauabschnitt II weiterhin wie im Deckblatt 01 festgesetzt, genutzt werden. Eine verdichtete Bebauung des Bauabschnittes II wäre nicht möglich. Der Gewerbebetrieb müsste sich anderorts in der näheren Umgebung um zusätzliche Gewerbe- bzw. Lagerflächen bemühen, was mit einem erhöhten logistischen Aufwand und mit erhöhten Kosten verbunden wäre. Der Standort des Betriebes wäre ggf. nicht mehr gesichert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Investor durch die erhebliche



Verdichtung seiner Gewerbebauten im BA II nicht mehr genügend PKW-Stellflächen für Mitarbeiter zur Verfügung stellen kann. Zunächst war vorgesehen, die fehlenden Parkplätze nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich zu errichten.

Dieses Vorhabenscheiterte jedoch aus privatrechtlichen Gründen.

Aktuell ist angedacht, den fehlenden Bedarf auf einer der Kreisstraße gegenüberliegenden Fläche mit Hilfe einer Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Reismühle zu decken.

### **13.4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERMINDERUNG DER NACHHALTIGEN AUSWIRKUNGEN**

Mit Hilfe des Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" wurden bereits bei der Aufstellung des Deckblattes 01, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt (vgl. hierzu Grünordnerische Festsetzungen Ziffer 2.2. bis 2.4. und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ziffern 12.2.4.1 – 4 des Deckblattes 1).

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- der Eingrünung des gesamten Areals,
- der Beschränkung des Versiegelungsgrades und Regenwasserrückhaltung,
- dem Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel),
- der Gestaltung von ggf. notwendigen Hangabstützungen, Hanghöhen und Böschungsneigungen optisch möglichst ansprechend und kleintierverträglich,

sind darüber hinaus ausreichende Ausgleichsmaßnahmen auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß Grünordnerischen Festsetzungen festgesetzt worden.

Die Anlage von Gehölzstrukturen erfolgt hierzu zur Schaffung von neuen Lebensräumen im Sinne des Biotopverbunds und darüber hinaus zur Strukturverbesserung des Landschaftsbildes.

Durch die in Deckblatt 02 festgesetzte Pflanzung von 15 Großbäumen mit höherer Pflanzqualität innerhalb der Ortsrandeingrünung des Bauabschnittes II kann der hohe Gebäudekomplex im Bauabschnitt II ausreichend eingegrünt werden.

### **13.5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden bereits im Vorfeld der Aufstellung des Deckblattes 01 angedacht. Eine spätere Betriebserweiterung im Bauabschnitt II war bereits beim Erwerb der Flächen der beiden Bauabschnitte vorgesehen. Der ortsansässige Gewerbebetrieb ist inzwischen Eigentümer der Gesamtfläche des Geltungsbereiches und kann aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage seine Aufträge allein mit den baulichen Anlagen auf Bauabschnitt I nicht mehr abarbeiten, sodass eine weittragende Betriebserweiterung in verdichteter Form auf Bauabschnitt II und darüber hinaus notwendig ist. Eine zusätzliche Schaffung von Gewerbe- bzw. Lagerflächen, die nicht in einem räumlichen Zusammenhang mit den bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Bauflächen in Verbindung stehen, kommt für den ansässigen Betrieb aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht in Frage.

Die Firma versuchte im Vorfeld der Aufstellung des Deckblattes 02 über die Fläche des Bauabschnittes II hinaus nordöstlich des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1253 zusätzliche Flächen als Parkflächen für Mitarbeiter zu erwerben. Dieses Vorhaben scheiterte jedoch an der mangelnden Verfügbarkeit, sodass man in Bauabschnitt II auf die Möglichkeit der Nachverdichtung zurückgreift.

In einem weiteren Bauleitverfahren sollen darüber hinaus nördlich des Bauabschnittes II auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße FRG 22 zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen werden, die als Parkplatz für Mitarbeiter zur Verfügung gestellt werden sollen.

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



Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen

in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 berücksichtigt. Aus den angestellten Überlegungen heraus und da eine geordnete städtebauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann, ist die Fläche des Bauabschnittes II für eine Nachverdichtung und die gewählte Art und Weise der Planung auf Grund der topografischen und immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bei entsprechender Durchführung der festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als annehmbare Alternative in Betracht zu ziehen. Zur Errichtung der geplanten zusätzlichen Gebäudekubaturen und Stellplatzstrukturen wurden daher keine weiteren alternativen Standorte untersucht.

### **13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

#### **13.6.1. TECHNISCHE VERFAHREN UND FEHLENDE KENNTNISSE**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde bereits bei der Aufstellung des Deckblattes 01 der Bayerische Leitfaden verwendet.

Für die Erarbeitung des Deckblattes 02 steht ein Baugrundgutachten zur Erweiterung der Betriebsstätte zur Verfügung.

Ein Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis für die Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser als Gesamtverfahren für sämtliche bestehenden und geplanten Gewerbegebiete im Ortsteil Reismühle ist aktuell im Juli 2019 eingereicht worden. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der vierstufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachstellen und der Stadtverwaltung verwendet. Konkrete Verfahrenstechniken sind nur in besonders umweltrelevanten Anlagen anzuwenden, v.a. bei projektbezogenen Bebauungsplänen und sind in diesem Verfahren nicht zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich wurden bereits bei der Aufstellung des Deckblattes 01 Emissionskontingente nach DIN 45691 so ermittelt und festgesetzt, dass unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung aus dem übrigen Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle, umfassend die Bebauungspläne „Reismühle“ und „Reismühle 2“ mit sämtlichen Änderungen und Erweiterungen, den Anforderungen des Schallschutzes im Städtebau im Sinne der DIN 18005 Rechnung getragen werden kann und zugleich die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Die Inhalte und Vorgaben der vorliegenden Geräuschkontingentierung zum Deckblatt 01 bleiben auch für das Deckblatt 02 gültig.

Für die Vermeidung, bzw. den Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft durch die geplante Nachverdichtung reichen entsprechende Festsetzungen innerhalb der Eingriffsfläche und auf den in Deckblatt 01 festgesetzten Ausgleichsflächen aus.

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

#### **13.6.2. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN - MONITORING**

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine notwendigen Monitoring-Maßnahmen absehbar.

#### **13.6.3. ZUSAMMENFASSUNG**

Auf Grund der negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter wurden bereits bei der Aufstellung des Deckblattes 01 entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffes festgesetzt, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Eingriffsverursacher, bzw. von der Stadt Grafenau auf der Fläche des geplanten Gewerbegebietes und auf den Ausgleichsflächen durchgeführt werden müssen. Als Maßstab zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs diente der Leitfaden des Bayerischen



Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

Die Übersicht in der nachfolgenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten des Bauabschnittes II, der zur Nachverdichtung vorgesehen ist. Die Auswirkungen der Nachverdichtung auf die betroffenen Schutzgüter sind überwiegend als unerheblich einzustufen. Lediglich zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes ist die Pflanzung von 15 Großbäumen in der Ortsrandeingrünung festgesetzt worden. Weitere Vermeidungsmaßnahmen oder zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

Durch das Monitoring sollen unerwartete negative Effekte, insbesondere im Hinblick auf den Biotopverbund, sowie auf das Landschaftsbild vermieden werden. Aktuell sind keine Monitoring-Maßnahmen absehbar. Bei Bedarf werden später geeignete Vorgaben festgelegt.

Schutzgut	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch – Lärm	unerheblich	unerheblich	unerheblich
Wasser	unerheblich	unerheblich	unerheblich
Boden	unerheblich	unerheblich	unerheblich
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	unerheblich	unerheblich	unerheblich
Luft und Klima	-	-	keine Betroffenheit
Kultur- und Sachgüter, sowie Erholung	-	-	keine Betroffenheit

Quellenverzeichnis:

BauGB 2017

Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau mit integriertem Landschaftsplan

Aussagen der Stadt Grafenau (Frau Gruber und Herr Schwarz)

Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Nienhaus)

Baugrundgutachten der OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, 48268 Greven

Bayern Atlas plus

Eigene Ortsbegehungen



## 14. VERFAHRENSVERMERKE

### 14.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am **30.01.2019** die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Reismühle - Süd“ durch Deckblatt Nr. 02 beschlossen. Der Beschluss wurde **19.06.2019 abgeändert**.

Der Änderungsbeschluss wurde am **16.10.2019** in der örtlichen Tageszeitung „Grafenauer Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht.

### 14.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung des Vorentwurfs vom **09.10.2019** im Rathaus vom **18.10.2019** bis **15.11.2019** unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **17.10.2019** durch Veröffentlichung in der örtlichen Tageszeitung „Grafenauer Anzeiger“ bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom **16.10.2019** wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, 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 **15.11.2019** gebeten.

Der Stadtrat hat am **10.12.2019** die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

### 14.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Satzungsentwurf, in der Fassung vom **04.12.2019**, wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **07.01.2020** bis **06.02.2020** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **13.12.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom **12.12.2019**, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung bis zum **06.02.2020** gebeten.

### 14.4. ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am **18.02.2020** die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Entwurf des Deckblatt Nr. 02 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Reismühle Süd" in der Fassung vom **04.12.2020** wurde als Satzung beschlossen.

Stadt Grafenau, den **03. März 2020** .....

Max Niedermeier,  
1. Bürgermeister



(Siegel)



#### 14.5. AUSGEFERTIGT:

Stadt Grafenau, den **03. März 2020** .....

Max Niedermeier,  
1. Bürgermeister .....



(Siegel)

#### 14.6. BEKANNTMACHUNG

Das Deckblatt Nr. 02 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
"Gewerbegebiet Reismühle Süd" in der Fassung vom 04.12.2020 wurde am  
**06. März 2020** .....

durch Veröffentlichung in der örtlichen Zeitung „Grafenauer Anzeiger“ gemäß  
§ 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 02 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
"Gewerbegebiet Reismühle Süd" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Grafenau, den **10. März 2020** .....

Max Niedermeier,  
1. Bürgermeister .....



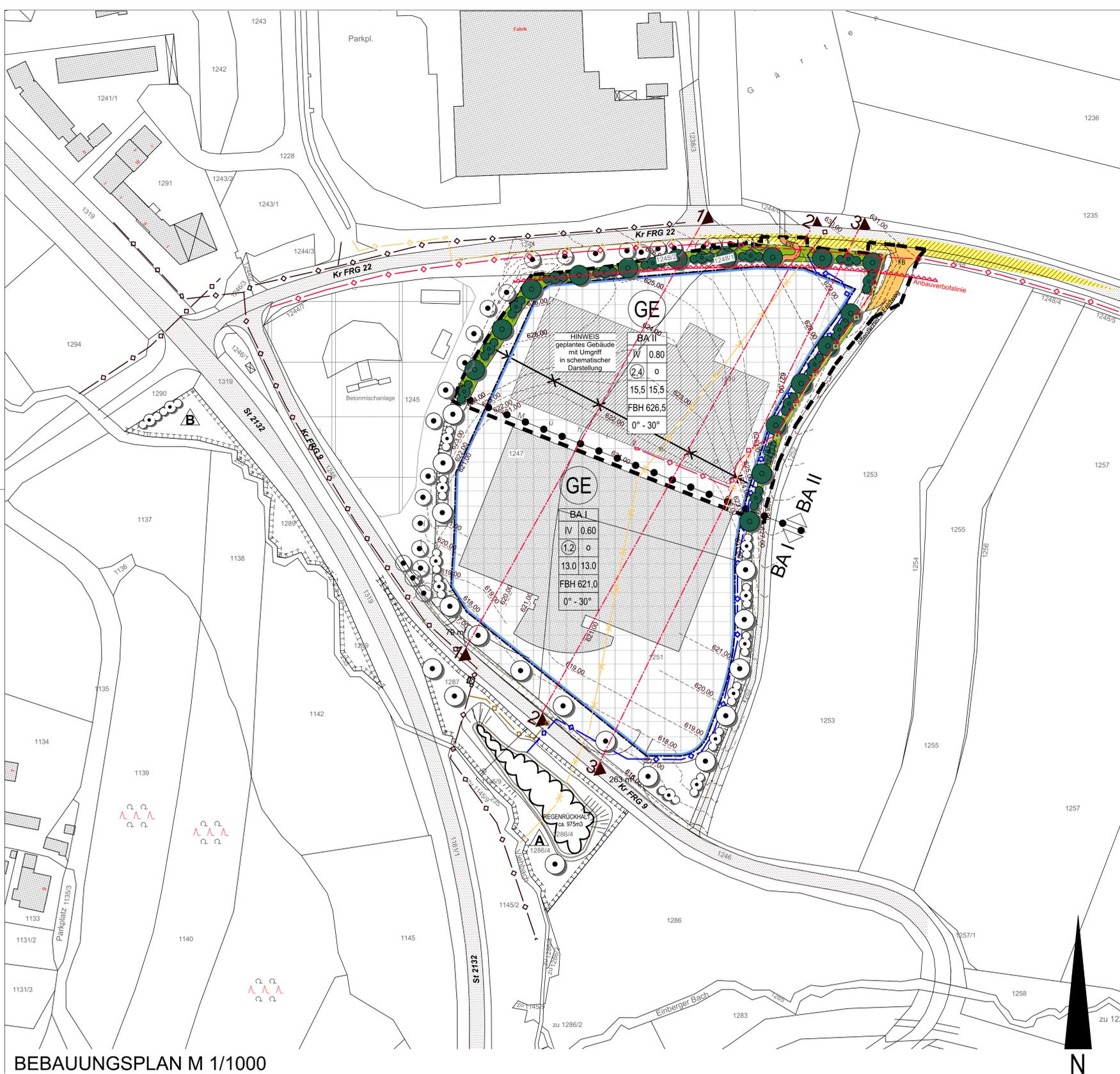
(Siegel)



## **D. ANLAGE**

### **1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN - PLANZEICHNUNG -**

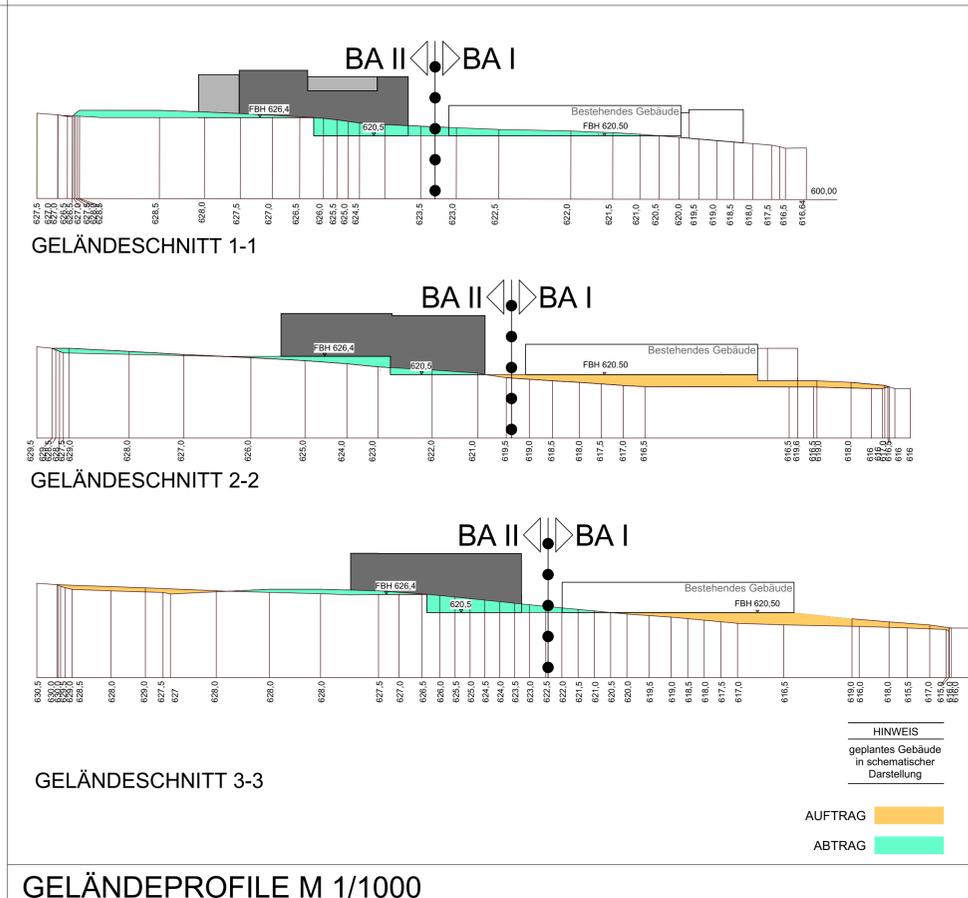
Anlage 1



BEBAUUNGSPLAN M 1/1000



REISMÜHLE ÜBERSICHT M 1/5000



GELÄNDEPROFILE M 1/1000

PLANZEICHEN

A) FESTSETZUNGEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



GE GEWERBEGEBIET

BA II BAUAUSSCHNITT

IV 0.80 GRUNDFLÄCHENZahl

2.4 0 OFFENE BAUWEISE

15.5 15.5 FIRSHÖHE max. ü. FBH in m.

FBH 626.5 FESTGESETZTE FUSSBODENHÖHE ERDGESCHOSS

0° - 30° DACHNEIGUNG

ü. NN mit zulässiger ABWEICHUNG +50cm

LINIEN, GRENZEN, GESTALTUNG

BAUGRENZE

ANBAUVERBOTSLINIE

ABGRENZUNG DER NUTZUNG

FB FAHRBAHN

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

FW FUSSWEG teilweise geteilt

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG

ZU PFLANZENDE HECKE ZWEIFREIHEIG

ZU PFLANZENDE BAUM DER ORTSRANDEINGRÜNUNG OHNE DETAILIERTE FESTSETZUNG DES STANDORTES, VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNG Ziffer 2.2.1 und 2.2.2

B) HINWEISE

BESTEHENDE GEBÄUDE

1283 GRUNDSTÜCKSGRENZEN / FLURNUMMERN

Kr/St x VERKEHRSFLÄCHEN ANGRENZEND MIT BEZEICHNUNG

GRUNDSTÜCKSGRENZEN

KANAL STILLEGUNG

STROMVERSORGUNG UNTERIRDISCH

GASVERSORGUNG UNTERIRDISCH

BESTEHENDER MISCHWASSERKANAL

GEPLANTER REGENWASSERKANAL

GEPLANTER SCHMUTZWASSERKANAL

BÖSCHUNG

WASSERRÜCKHALTUNG

HÖHENLINIEN m ü. NN

BESTANDSGELÄNDE

BAUM UND GEHÖLZBESTAND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

DARSTELLUNG BAUAUSSCHNITTE IN DECKBLATT 01 ENTFERNT, WIRD ERSETZT DURCH

ZUFAHRTEN

FAHRKURVEN

FÜR ECKAUSRUNDUNGEN, WENDESCHLEIFEN UND KNOTENPUNKTE SIND RADIIEN FÜR LASTSÄTTELZÜGE ZU BEMESSEN

SICHTDREIECKE

SICHTDREIECKE SIND GEMÄSS FGVS IN ABSTIMMUNG MIT DEN ZUSTÄNDIGEN FACHBEHÖRDEN AUSZUBILDEN

Die Stadt Grafenau

vertreten durch:  
1. Bürgermeister  
Max Niedemeier

Rathausgasse 1  
94481 Grafenau  
Tel. 08552/96230

Masstab: 1/1000

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET  
REISMÜHLE-SÜD  
DECKBLATT 02

GEMARKUNG ROSENAU  
FLURNR. 1247-1248/1-1248/2-1249-1252-1244

ENTWURFSVERFASSER

Thomas Maier  
Dipl. Ing. (FH) Architekt

Ohleiten 4 - 94481 Grafenau  
Tel. 08552 4880 - Fax 4885

mit

LANDFORMEN  
Helga Sammer  
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarch.

Waldweg 3 - 94566 Riedlhütte  
Tel. 08553 6873 - Fax 920549

PLANLICHE FESTSETZUNGEN ANLAGE 1

FASSUNG MASSTAB 1/1000

DATUM 04.12.2019