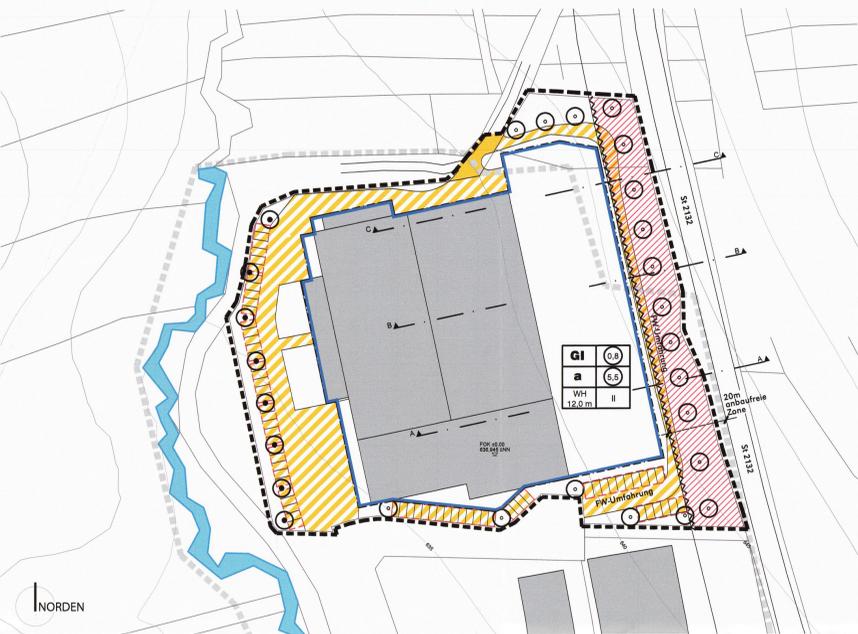


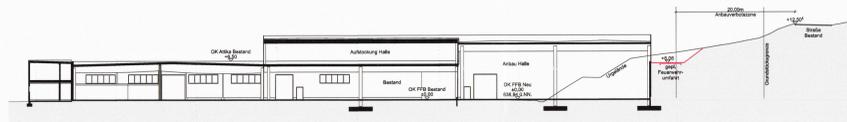
BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT NR. 7



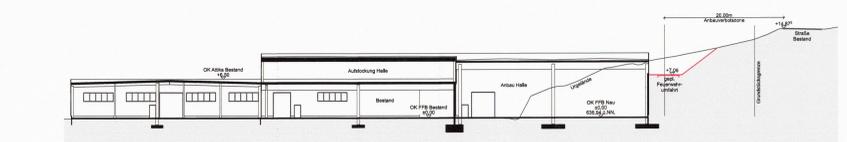
SYSTEMSCHNITTE ALS PLANHINWEIS OHNE MASSSTAB



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C

SATZUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) erlässt die Stadt Grafenau folgende Satzung:

7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle -2-

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN nach PlanZVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GI Industriegebiet nach § 9 BauNVO

2. Bauweise / Baugrenze

2.1 a abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

2.2 Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Anbaufreie Zone

3.1 von Bebauung freizuhaltender Bereich gem. § 9 FStRG bzw. Art. 23 BayStrWG

4. Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

4.2 private Verkehrsflächen

4.3 private Stellplätze

5. Grünordnung

5.1 zu pflanzender Baum gem. textl. Festsetzungen II. 5.2.2 - II. 5.2.3 und II. 5.3
- Baumstandort ohne genaue planliche Festsetzung

5.2 vorhandener Baum, zu erhalten gem. II. 5.2.4

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle 2-“

7. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung gem. I.1.	Bauweise gem. I.2.1.	Grundflächenzahl gem. II.1.1.	Baumassenzahl gem. II.1.2.
maximal zulässige	maximal zulässige	maximal zulässige	maximal zulässige
Wandhöhe nach II.2.2	Wandhöhe nach II.2.2	Zahl der Geschosse gem. II.1.3	Zahl der Geschosse gem. II.1.3

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Alle Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle 2-“ bleiben unberührt, sofern sie nicht in diesem Deckblatt geändert oder ersetzt werden.

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 1.2 BMZ 5,5 maximal zulässige Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
- 1.3 II Anzahl der maximal zulässigen Geschöße, 2 Geschöße gem. § 20 BauNVO

2. Gebäude

- 2.1 FOK Die Fußbodenoberkante +/- 0,00 m im Erdgeschoß wird als Bezugshöhe mit der Höhe 636,95 m ü. NN festgesetzt (Höhe 636,95 m ü. NN entspricht der FOK des Bestandsgebäudes)
- 2.2 Wandhöhe Die maximale Wandhöhe beträgt trauf- und giebelseitig 12 m. Die Wandhöhe ist ab der Fußbodenoberkante FOK bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand zu messen.
- 2.3 Dachform, Dachneigung zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung von 2° bis 5°

3. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Die Berechnung der Abstandsfläche ist auf die Oberkante des Urgeländes zu beziehen.

4. Immissionsschutz

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle -2-“ festgesetzten zulässigen Emissionswerte werden unverändert beibehalten. Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle -2-“ ist das Lärmschutzgutachten der EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Regensburg, vom 12.12.1990 mit den Nachberechnungen vom 12.03.1991 und 04.03.1992.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Bezug zum rechtskräftigen Bebauungsplan: Die folgenden Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen der Ziffer 02.06.00, sowie der Ziffern 02.07.02 bis 02.10.08 des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle 2“ vom 05.11.1993.

- 5.1 Gestaltung der Einfriedungen Neue Einfriedungen, die an den Fahrbahnrand der Erschließungsstraße angrenzen sind mindestens 1,5m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Als Einfriedung sind ausschließlich Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Die Bodenfreiheit der Einzäunung ist mit mindestens 10cm anzusetzen.
- 5.2 Gestaltung der Vegetationsflächen

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

5.2.2 Neu zu errichtende Stellplatzanlagen sind bei senkrechter und schräger Aufstellung nach jedem fünften Stellplatz, bei Längsaufstellung nach jedem zweiten Stellplatz mit einem Baum I. oder II. Ordnung auf ausreichender Standfläche zu bepflanzen. Bereits gepflanzte Bäume im Bereich der Stellplätze sind freiwachsend dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.2.3 Gemäß den planerischen Festsetzungen sind zur Gebäudeeingrünung und zur Kompensation der erhöhten Grundflächenzahl, Baumassenzahl und Wandhöhe auf der Fläche der 20m breiten anbaufreien Zone, in einem Abstand von 15,0 - 20,0m voneinander und in einem Mindestabstand zur Fahrbahnkante von 10,0m elf Laubbäume I. Ordnung gemäß Pflanzliste (Ziffer 5.3) zu pflanzen.

5.2.4 Vorhandene und neu zu pflanzende Bäume sind mit freiwachsender Baumkrone zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Kronenschnitt ist fachgerecht durchzuführen und ist nur zulässig, wenn dies aus Sicherheitsgründen oder aus Erfordernissen des Lichtraumprofils im Bereich angrenzend an befahrbare Flächen erforderlich ist.

5.2.5 Freilagerplätze sind mit standortgerechten, autochthonen Pflanzen (aus Saatgut aus der ökologischen Grundeinheit „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) so dicht zu bepflanzen, dass gegenüber nachbarlichen wie auch öffentlichen Flächen ein wirksamer Sichtschutz gewährleistet ist.

5.2.6 Die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße ist als kräuterreiche Magerwiese (Saatgut aus der ökologischen Grundeinheit „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) auf eine Oberbodenschicht von höchstens 10cm anzusäen und zu pflegen. Die Mahd erfolgt 1x pro Jahr nach dem 01. Juli. Das anfallende Mähgut ist abzutransportieren und wieder zu verwerten. Düngung und Ausbringung von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

5.2.7 Steinflächen aus gebrochenem Korn (z. B. Schotter, Schrotten) oder rundem Korn (z.B. Kies) als Ersatz von Wiesen- und Pflanzflächen sind nicht zulässig.

5.3 Pflanzliste

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

Für Baumpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden: Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in einem Meter Stammhöhe 14 - 16cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche	Carpinus betulus	Weißbuche
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Acer campestre	Feldahorn
Apfel	Obstgehölz	Kirsche	Obstgehölz
Pflaume	Obstgehölz		

5.4 Geländeaufbildung Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Höhenunterschied zwischen Böschungsfuß und Böschungskrone ist auf maximal 5,0m zum Bestandsgelände zu beschränken. Böschungen sind in einer Neigung von höchstens 1 : 1,5 (Höhe zu Länge) herzustellen. Mauern zur Geländeabstützung sind in einer Höhe von maximal 3,0m zulässig. Davon ausgenommen sind Fassadenmauern. Diese können das Gelände auch höher abstützen.

5.5 Flächenversiegelung, Oberflächenwasser-Rückhaltung und Entwässerung Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Kfz-Stellplätze, Wege sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten. Dachflächenwasser und Oberflächenwasser sind dem bestehenden Regenrückhaltebecken westlich des Betriebsgeländes zuzuführen.

5.6 Zeitliche Vorgaben Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen unter Ziffern 5.2.1 bis 5.5 sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. Gebäudebestand, Geländehöhe

1.1 bestehende Gebäude

2. Flurstücke

2.1 Flurstummer

2.2 Flurstücksgrenze

3. Sonstige Hinweise

3.1 Schnittführung der Systemschnitte

3.2 Fußbodenoberkante im Erdgeschoß als Bezugshöhe

3.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle 2-“

4. Sonstige Planeinträge sind Kennzeichnungen bzw. nachrichtliche Übernahmen, und somit keine Festsetzungen.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. Staatliches Bauamt Passau, Straßenbau

Böschungen an der Ostseite der Erweiterung sind bautechnisch sicher auszuführen, und sollen das Neigungsverhältnis 1:1,5 nicht überschreiten.

Stützlastannahmen für Abfangungen sind nach den entsprechenden Richtlinien für den Bau von Staatsstraßen zu bemessen.

Vom Straßenkörper ankommendes Oberflächenwasser ist fachgerecht abzuleiten und in das bestehende System zur Beseitigung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück des Bauwerbers zu führen.

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 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStRG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten. Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

Bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Stützmauern, Werbeanlagen etc. bis zu Einzäunungen (einfache Ausführung)	mindestens 20 m
bis zu Bäumen bis zu Stützlern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens 10 m
	mindestens 7,50 m

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

2. Grünordnung

Den Unterlagen zur Genehmigung des Bauvorhabens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Festsetzung Ziffer 02.07.01 des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle 2“ vom 05.11.1993 beizufügen.

3. Bayernwerk Netz GmbH

- a) Es sind - ein Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse sowie - ein Schutzstreifen für die Erdgasleitung je 2 m beiderseits der Leitungsrinne zu beachten.
- b) Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.
- c) Bei Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen müssen festgelegt werden.
- d) Freigelegte Gasleitungen dürfen erst dann wieder verfüllt werden, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk Netz GmbH diese auf Beschädigungen überprüft haben.
- e) Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinien GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten wird hingewiesen.
- f) In den genannten Schutzzonenbereichen und Schutzstreifen bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen, weshalb Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer, Aufzuchtungen) rechtzeitig der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind.
- g) Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Bauschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV-Verlag bzw. die DVGW-Richtlinien GW125 sowie das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ sind zu beachten.

V. INKRAFTTRETEN DER SATZUNG

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle -2-“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung als Satzung in Kraft.

Grafenau, den 23. Aug. 2023

1. Bürgermeister Alexander Mayer (Siegel)

V. KARTEN



LUFTBILD

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS „GE und GI Reismühle -2-“ § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

STADT: GRAFENAU MASSSTAB 1:1000 Stadt Grafenau

REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in der Sitzung vom 28.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle -2-“ im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Grafenau Nr.19/2022 (im Stadtmagazin „JA“) am 04.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2023 bis 19.04.2023 öffentlich ausgelegt. Zeit und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Grafenau Nr. 24/2023 (im Stadtmagazin „JA“) vom 04.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.03.2023 beteiligt, und um Stellungnahme bis zum 19.04.2023 gebeten.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 17.07.2023 bis 07.08.2023 öffentlich ausgelegt. Zeit und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Grafenau Nr. 27/2023 (im Stadtmagazin „JA“) vom 04.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2023 beteiligt, und um Stellungnahme bis zum 07.08.2023 gebeten.

6. Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 22.08.2023 die 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle 2-“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.06.2023 als Satzung beschlossen.

Grafenau, den 23. Aug. 2023

7. Ausgefertigt 23. Aug. 2023

8. Der Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle 2-“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 H 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Grafenau Nr.27/2023 (im Stadtmagazin „JA“) vom 15. SEP. 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle -2-“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 3 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grafenau, den 11. Sep. 2023

1. Bürgermeister Alexander Mayer (Siegel)

Fertigert: 16.06.2023 Arbeitsgruppe Planung und Architektur GmbH, Spitalstraße 2, 94481 Grafenau Landformen, Dipl. Ing (FH) Helga Sammer, Waldweg 3, 94566 Riedlhütte

Zur genauen Maßnahme nicht geeignet!

Stadt Grafenau



7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Gewerbe- und Industriegebiet - Reismühle - 2 -“

§ 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung



i.A. Pauli

Städtebau:

**Arbeitsgruppe Planung
und Architektur GmbH**
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Spitalstraße 2
94481 Grafenau
T 08552 9733990
F 08552 9733999
info@apa-architekten.com

Grünordnungsplanung:

Landformen
Dipl. Ing. (FH) Helga Sammer
Landschaftsarchitektin
Waldweg 3
94566 Riedlhütte
T 08553 6873

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans	3
2.	Verfahren	3
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
5.	Flächennutzungsplan	5
6.	Städtebau	5
7.	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan	5
7.1	Geltungsbereich	5
7.2	Baugrenze	5
7.3	Bauweise	5
7.4	Grundflächenzahl, Baumassenzahl	5
7.5	Gebäudehöhe	6
7.6	Dachform, Dachneigung	6
6.7	Geländemodellierung	6
8.	Private Verkehrsflächen, Nebenanlagen	6
8.1	Stellplätze	6
9.	Immissionsschutz	8
10.	Amt für Landwirtschaft und Forsten	8
11.	Ver- und Entsorgung	8
12.	Beseitigung des Niederschlagswassers	8
13.	Naturschutz, Grünordnung	8
Anlage		
	Übersichtsplan „Überlagerung Geltungsbereich, Baugrenzen“	10

1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle -2-“ wurde im Jahre 1993 als zweiter Abschnitt des Gesamtgebietes Reismühle rechtskräftig. Neben den Deckblättern 1 bis 6 ist das Deckblatt Nr. 3 mit Datum 12.08.2009 maßgeblich für das Maß der baulichen Nutzung.

Der ortsansässige Industriebetrieb „B&S Blech mit System GmbH & Co. KG“ ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen gezwungen, die Produktionskapazitäten zu erweitern. Dazu muss in naher Zeit eine weitestgehend mit Robotik automatisierte Produktionsstraße erworben werden, deren Raumbedarf durch die Abmessungen des Maschinenkomplexes bestimmt wird.

Nach Prüfung des vorhandenen Raumangebots kam man zu dem Ergebnis, dass dies den Neubau einer Maschinenhalle bedingt.

In einem umfangreichen Planungsprozess wurden verschiedene Erweiterungsvarianten am jetzigen Standort untersucht, und in Abstimmung mit den unmittelbar betroffenen Trägern öffentlicher Belange, der Stadt Grafenau, dem Straßenbauamt Passau und der Brandschutzbehörde Lösungen vorbesprochen. Nach Abwägung der einzelnen Argumente entschied man sich, die Erweiterungsvariante nach Osten zu wählen.

Obwohl gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle -2-“ eine nur geringfügige Abweichung von den Baugrenzen besteht, wurde aufgrund des Umfangs der Abweichungen in der Summe ein Änderungsverfahren nach BauGB aufgenommen.

Schließlich hat der Stadtrat der Stadt Grafenau der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zugestimmt und am 28.06.2022 die 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle -2-“ beschlossen.

2. Verfahren

Die 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle -2-“ wird nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im Geltungsbereich wird eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO einschließlich des Gebäudebestands von ca. 11.750 m² festgesetzt. Gegenüber der im Deckblatt Nr. 3 zulässigen Grundfläche, zusammen mit den bereits mit Befreiungen bzw. Einzelbaugenehmigungen bebauten Flächen von ca. 10.900m² ergibt sich eine Vergrößerung um ca. 830 m². Siehe hierzu in der Anlage den Übersichtsplan „Überlagerung Geltungsbereich, Baugrenzen“.

Die nach § 23 BauNVO zu ermittelnde überbaubare Grundstücksfläche von 11.750 m² liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m², und erlaubt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB..

Die Änderung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der Änderung der Gebäudekontur mit Anpassung an die bestehende Bebauung und der Aufnahme der nach Industriebaurichtlinie erforderlichen Feuerwehrumfahrung in die planlichen Festsetzungen.

Angesichts des geringen Landschaftsverbrauchs und der verhältnismäßig geringen Erhöhung des Anspruchs an Grundfläche (überbaubarer Fläche innerhalb der Baugrenzen) gegenüber dem Deckblatt Nr. 3 kann die geplante Baumaßnahme als Nachverdichtung aufgefasst werden, da sie im Wesentlichen den in der Bauleitplanung bereits vorgesehenen Bauraum weiter nutzt, ohne zusätzliche Flächen in größerem Umfang in Anspruch zu nehmen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird im Osten von der Staatsstraße 2132 begrenzt.

Im Norden und Westen geht das Gelände in die freie Landschaft über, im Westen mit dem Viehbach, im Norden mit einem bewaldeten Gebiet.

Das Gelände ist im westlichen Bereich nahezu eben, und steigt zur Staatsstraße dann im letzten Drittel steil an. Es liegt durchwegs unter dem Niveau der Staatsstraße.

Die südliche Grenze bildet die Stichstraße mit Wendehammer der öffentlichen Erschließung des Baugebiets „Reismühle 2“.

Der Planungsbereich ist im Rahmen des bestehenden Baurechts weitestgehend bebaut.

Entlang der westlichen und nördlichen Flurstücksgrenze verläuft zwischen dem Viehbach und dem beplanten Anwesen ein öffentlicher Anwandweg, der als Zugang zur Bewirtschaftung des nördlichen Waldgebiets dient.

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt bei ca. 18.450 m².

4. Übergeordnete Planungen

Änderung des Straßenverlaufs der Staatsstraße St 2132

Für einen Bereich des Planungsgebiets besteht seitens der Straßenbaubehörde eine Planung zur Verlegung der St2132 zur Vermeidung des Bahnübergangs im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „GE und GI Reismühle -2-“, deren Trassenführung einen Teilbereich der geplanten Betriebserweiterung berührt.

Bei einer gemeinsamen Unterredung am 02.06.2023 am Straßenbauamt Passau in Anwesenheit von der Behördenleitung, Herrn LBD Sterl, Herrn BD Stümpfl und weiteren Behördenvertetern, sowie den Herrn MDL Eibl, Herrn 1. Bürgermeister Mayer, den Herren Schremmer von B&S GmbH & Co. KG und dem Stadtplaner Herrn Sonnleitner von apa-architekten, wurde

schließlich seitens der Behörde mitgeteilt, dass die Planung zur Auflösung des Bahnüberganges im Norden des Plangebiets in Abstimmung mit der Höheren Planungsbehörde zurückgestellt wird, und der aktuelle Entwurf keine planliche Auswirkung auf den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Reismühle -2-“ hat.

5. Flächennutzungsplan

Die Änderungen gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden als geringfügig erachtet, zumal bereits mit dem Deckblatt Nr. 3 wesentliche Änderungen bei der Abgrenzung des Industriegebiets zur Staatsstraße ST 2132 vorgenommen wurden.

6. Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Erweiterung die Fortführung der vorhandenen Entwicklung, nachdem dieser Bereich als Gewerbe- und Industriegebiet bereits seit ca. 30 Jahren als solcher ausgewiesen ist, und mittlerweile vollständig bebaut ist. Im Sinne des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ ist die vorliegende Planung im Sinne des Gesetzgebers.

Das Ortsbild entspricht einer im lokalen Maßstab gesehen, ausgedehnten Gewerbe- oder Industrieansiedlung, die sich für eine Anlage der beabsichtigten Größenordnung anbietet.

7. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

7.1 Geltungsbereich

Um die Grundstücksfläche optimal ausnutzen zu können, wurde der Geltungsbereich an die aktuelle Grenze des vom Bauwerber erworbenen Flurstücks angepasst.

7.2 Baugrenze

Für die Erweiterung der Produktionshalle wurde die Baugrenze an die neue Gebäudekontur angepasst.

7.3 Bauweise

Aus der Objektplanung ergeben sich Gebäudelängen mit mehr als 50m, so dass die „abweichende Bauweise“ als Festsetzung gewählt wurde.

7.4 Grundflächenzahl, Baumassenzahl

Für den gesamten Geltungsbereich wurde eine GRZ von 0,8 nach §19 BauNVO als Maximalwert festgesetzt.

Der bisherige Wert von 0,6 wird im Sinne einer wirtschaftlichen Ausnutzung von Bodenfläche als nicht mehr zeitgemäß erachtet.

Ebenso wurde im o.g. Sinne die Baumassenzahl auf 5,5 erhöht.

7.5 Gebäudehöhe

Die angegebene Wandhöhe ist auf die Oberkante des Fußbodens (FOK) im Erdgeschoß der bestehenden Produktionshalle zu beziehen und ist jeweils als maximale Höhe an der Gesamtkontur des Gebäudes zu sehen.

Zusammen mit den für die Funktionen erforderlichen Raumhöhen, und der Konstruktionshöhe des Daches mit weitgehend stützenfreier Anordnung, wird eine maximale Wandhöhe von ca. 12 m als sinnvoll erachtet.

7.6 Dachform, Dachneigung

Sowohl Dachform als auch Dachneigung wurden einer technisch und wirtschaftlich zeitgemäßen Bauweise angepasst, und als Flachdach mit einer Dachneigung von 2° bis 5° festgesetzt.

7.7 Geländemodellierung

Im Bereich zwischen Gebäudeerweiterung, Feuerwehrumfahrung und Straßenkörper der St 2132 sind für die Erweiterung erhebliche Erdbewegungen und Abstützungsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen zur Erfüllung der Auflagen der Straßenbaubehörde uneingeschränkt ermöglicht werden.

7.8 Brandschutz, Feuerwehrumfahrung

Die Feuerwehrumfahrung wird im Süden vom Wendehammer beginnend entlang der Ostfassade nach Norden geführt. Der Ringschluß der Feuerwehrumfahrung erfolgt über den angrenzenden öffentlichen Wirtschaftsweg zurück auf das Plangebiet.

Für die Nutzung des öffentlichen Weges ist eine privatrechtliche Vereinbarung zu Nutzung und Unterhalt mit der Stadt Grafenau vorgesehen.

8. Private Verkehrsflächen, Nebenanlagen

Auf den privaten Verkehrsflächen, außerhalb der Baugrenzen sind nach § 14 BauNVO Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, zulässig. Darin sind insbesondere Stellplätze und deren Zufahrten, Anlagen zur Zufahrtsbeschränkung und dgl. eingeschlossen.

8.1 Stellplätze

Der Bedarf an Stellplätzen ist nach § 2 Abs. 1 der „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen“ der Stadt Grafenau zu ermitteln und nachzuweisen. In Ziffer 9 der Anlage ist unter Gewerbliche Anlagen in Nr. 9.1 der Bedarf für Handwerks- und Industriebetriebe nach Nutzfläche bzw. Zahl der Beschäftigten zu ermitteln.

Der Betrieb B&S Blech mit System stellt Blechelemente für die Industrie her, und stützt sich dabei auf umfangreichen maschinellen Einsatz in Verbindung mit Robotik. Das Verhältnis von Nutzfläche zu Beschäftigten ist von dem Umstand geprägt, dass der umfangreiche Einsatz der Maschinen von wenigen Personen gesteuert bzw. bedient wird, und der Einsatz der Beschäf-

tigten im Mehrschichtbetrieb stattfindet.

Dies bedeutet für den Stellplatzbedarf, dass über den Tag betrachtet, sich der Stellplatzbedarf für den Anteil der Schichtarbeiter nicht zwangsläufig addiert, sondern überschneidet. Bedarfsspitzen entstehen beim Schichtwechsel, wenn die frühere Schicht das Werk noch nicht verlassen hat, und die neue Schicht die Arbeit aufnimmt. Eine pauschale Berechnung dürfte aus den genannten Gründen ohne konkrete Messungen bzw. Zählungen stets unzureichend sein. Durch den Ankauf von Betriebshallen in der Nachbarschaft wurden Teile der Belegschaft aus dem Stammbetrieb ausgelagert, so dass die Beschäftigtenzahl im Stammbetrieb im Zeitraum der letzten 5 Jahre etwas rückläufig ist.

Die Beschäftigtenzahl beträgt im Geltungsbereich (Stammbetrieb) im Bereich Produktion aktuell insgesamt 120 bis höchstens 140 Beschäftigte. Davon arbeiten ca. 45 Beschäftigte im Dreischichtbetrieb, und ca. 45 Beschäftigte im Zweischichtbetrieb.

Nach dem in der Satzung geforderten Schlüssel von 1 Stellplatz je drei Beschäftigten, ergibt sich ein Bedarf von $140 : 3 = 47$ Stellplätzen.

Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Büropersonal ist von einer Gesamthauptnutzfläche von 390 m² auszugehen. Nach Nr. 2.1 der Satzung sind hier für jeweils 30m² ein Stellplatz vorzusehen. Daraus ergeben sich 13 Stellplätze. In diesem Bereich sind ca. 27 Arbeitskräfte beschäftigt.

Gesamt sind damit für den aktuellen Betrieb 60 Stellplätze nachzuweisen.

Innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der Flurstücksnummer 1302 werden 70 Stellplätze festgesetzt.

Somit ist der nach der Satzung der Stadt Grafenau geforderte Stellplatzbedarf aus dem bestehenden Betrieb abgedeckt.

Mit der geplanten Erweiterung des Betriebs ist nur eine gerinfügige Aufstockung des Personals verbunden, da es sich bei der Erweiterung um eine Produktionsstraße handelt, die weitestgehend automatisiert ist. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ist dies eben eine Investition, die den Anteil an Personalkosten bei Erhöhung der Produktivität verringern soll.

Zusätzliche Büroflächen sind nicht in Planung.

Eine Erhöhung der Beschäftigtenzahl im Produktionsbereich um höchstens 10 Mitarbeiter würde den Gesamtbedarf an Stellplätzen um die Zahl 4 auf 64 erhöhen. Diese stehen ebenfalls noch innerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach Nutzflächenanteil wäre auch hier unverhältnismäßig.

Zur Abdeckung von Bedarfsspitzen, wie sie sich insbesondere bei Schichtwechsel tatsächlich darstellen, wurde neben der Neuausweisung der Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs, die Verlängerung des Pachtvertrags mit der Stadt Grafenau für die ca. 79 Stellplätze an der Josef-Buchinger-Straße im Südwesten des Plangebiets vereinbart.

9. Immissionsschutz

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle -2-“ festgesetzten zulässigen Emissionswerte werden unverändert beibehalten.

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle -2-“ ist das Lärmschutzgutachten der EBB Ingenieures. mbH, Regensburg, vom 12.12.1990 mit den Nachberechnungen vom 12.03. 1991 und 04.03.1992.

10. Amt für Landwirtschaft und Forsten

--

11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Parzellen mit Wasser, Elektrizität und Abwasser ist in vollem Umfang gewährleistet.

12. Beseitigung des Niederschlagswassers

Anfallendes Niederschlagswasser wird über das bereits vorhandene Trennsystem beseitigt. Zur näheren Bestimmung des Umgangs mit dem Niederschlagswasser wird eine Fachplanung beauftragt. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke, werden neben der Berechnung der Ablaufmenge entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung und Drosselung des Abflusses, sowie der Behandlung des Regenwassers in die Planung aufgenommen.

13. Naturschutz, Grünordnung

Um die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche zur Bebauung optimal ausnutzen zu können, wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle 2“ Deckblatt Nr. 3) im Nordosten um ca. 2.200m² erweitert, und an die aktuelle Grenze der vom Bauwerber erworbenen Flurstücke angepasst.

Gemäß Übersichtsplan „Überlagerung Geltungsbereich, Baugrenzen“ auf Seite 10 ist ersichtlich, dass sich im Bereich des Investors die bebaute und zu bebauende Fläche im Deckblatt Nr. 7 im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 830m² erhöht.

Betrachtet man die Größe des künftigen Baufensters (11.750m²) und zieht hiervon die Größe der bisher rechtskräftigen Baufenster (9.683m² und 934m²), sowie die durch Einzelbaugenehmigungen zusätzlich bereits bebauten Flächen (122m² und 186m²) ab, ergibt sich ein Flächenzuwachs von ca. 830m².

Angesichts der Summe der mit Gebäuden bebaubaren Fläche kann das Bauvorhaben als „Nachverdichtung“ betrachtet werden.

Auf Grundlage des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen.

Grünordnerische Maßnahmen zur Durchgrünung, zur Lebensraumverbesserung und zur Eingrünung der Industrieanlage werden festgesetzt. Vorhandene Magerwiesenflächen werden wieder hergestellt und das Maß der Bodenveränderungen eingeschränkt.

Im Nordosten des Geltungsbereiches ragt eine ca. 1.600m² große Fläche Landschaftsschutzgebiet in den Geltungsbereich des Deckblattes 7 hinein. Auf ca. zwei Drittel der LSG-Fläche befindet sich Gehölzsukzession und eine Oberbodenmiere, auf dem restlichen Flächendrittel liegt eine Magerrasenböschung.

Sonstige Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen sind nicht betroffen.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Deckblatt wird eine Befreiung der betroffenen geringfügigen Landschaftsschutzgebietsfläche im Geltungsbereich des Deckblattes 7 von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald beantragt.

Es liegt offensichtlich ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Der geplante Baukomplex wird nicht ins Grundwasser eindringen.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Es sind Maßnahmen zum Wasserschutz vorgesehen. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers in das bestehende Regenrückhaltebecken ist vorgesehen. Eine flächige Versickerung wird durch das Verbot von Steinflächen begünstigt. Die Feuerwehrezufahrt und die neu herzustellenden Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Eine Frischluftschneise oder ein Kaltluftentstehungsgebiet werden nicht negativ beeinflusst.

Die Fläche der Betriebserweiterung liegt an der Staatsstraße in einer Geländemulde.

Der geplante Baukörper bleibt an der Nordost-Ecke ca. 1,5 m unter Staatsstraßenniveau, und ragt an der Südost-Ecke ca. 2,6 m über das Niveau der Staatsstraße hinaus. Im Norden und Westen grenzt Wald an. Die Erweiterung des Betriebsgebäudes beeinträchtigt weder exponierte Lagen oder Höhenrücken noch zur naturnahen Erholung bedeutsame Bereiche, da der Anbau auf gleicher Fußbodenhöhe des Bestandsgebäudes „in den Hang hineingeschoben“ wird. Zur Einbindung in die Landschaft sind Baumpflanzungen vorgesehen, so dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich auf einer Ausgleichsfläche ist demnach nicht erforderlich. Die Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs können auf dem Industriegrundstück erbracht werden und sind auch zur Eingrünung des Industriegeländes ausreichend.

