

STADT GRAFENAU



37. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Haus i. Wald-Nord“

Planungsstand: 08.11.2017

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Flächennutzungsplanänderung	2
B Begründung	3
C Verfahrensvermerke	10
D Anlagen	12

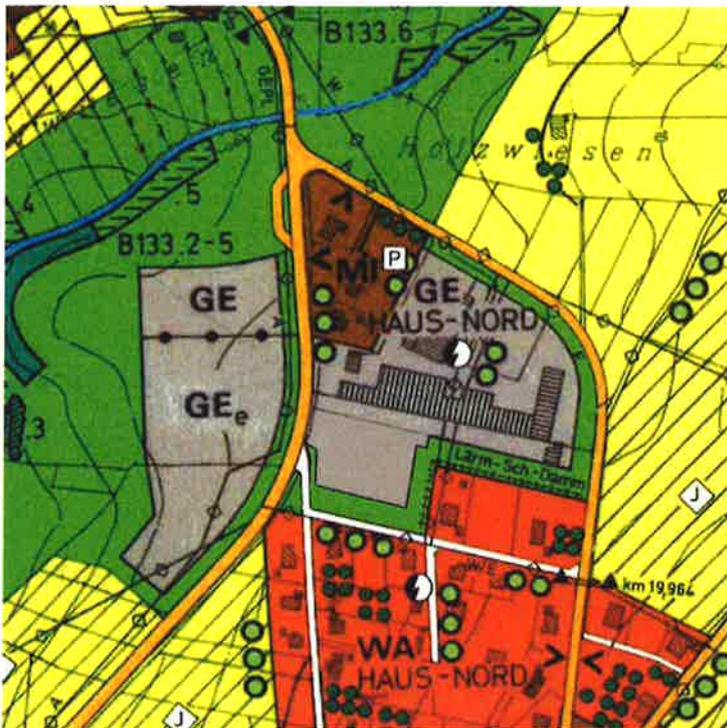




A Flächennutzungsplanänderung

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Stadt Grafenau folgende Änderung beschlossen:

37. Änderung des Flächennutzungsplanes M 1/5000



Grafenau, den **09. April 2018**


Max Niedermeier, 1. Bürgermeister





B Begründung

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in der Sitzung am 08.12.2015 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau für die Flurnummern 1183, 1184, 1204, 1202/2 und 1202/7 Gemarkung Haus i. Wald durch Deckblatt Nr. 37 zu ändern.

Das bisher auf dem Grundstück Fl.Nr. 1183 Gemarkung Haus i. Wald festgesetzte Mischgebiet nach §6 BauNVO wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Anlass der Planung ist die Erweiterung der Gewerbefläche für einen ortsansässigen Betrieb.

Die Firma Zambelli Fertigungs GmbH & Co.KG in Haus im Wald, Stadt Grafenau, beabsichtigt zur Vergrößerung ihrer Lagerkapazitäten eine bestehende Lagerhalle nach Süden hin durch einen Anbau zu erweitern. Der künftig reduzierte Parkplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1183 Gemarkung Haus i. Wald soll im nördlich gelegenen Mischgebiet, Fl.Nrn. 1202/2 und 1202/7 Gemarkung Haus i. Wald neu errichtet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft das Gewerbegebiet GE und die Mischgebiete MI₁ und MI₂ im Bebauungsplan „Haus i. Wald-Nord“.

Das südliche MI₁ soll dem Gewerbegebiet „Haus i. Wald-Nord“ zugeordnet werden und im nördlichen MI₂ soll ein zusätzlicher Parkplatz ausgewiesen werden.

Die Fläche wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten durch die Haselbacher Straße.
- im Süden durch die Gemeindestraße (Ziegelfeld) mit angrenzendem „WA“.
- im Westen durch die Gemeindestraße (Ziegelfeld) und die „Passauer Straße“ (FRG 11).
- im Norden durch die Haselbacher Straße.

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen leicht ab.

3. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung:

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die bestehenden Staats-, Landkreis- und Gemeindestraßen.

3.2. Versorgungsleitungen:

Die Energie- und Trinkwasserversorgung ist als gesichert zu betrachten.

3.3. Abwasserableitung:

Das vorhandene Mischgebiet wird im Mischwassersystem entwässert. Die Fläche soll an dieses System angeschlossen werden. Die Entwässerungsleitungen können im natürlichen Gefälle verlegt werden.

3.4. Niederschlagswasserbeseitigung:

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegen zu wirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.

Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und Hofflächen, nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

3.5. Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist auf Grund des bestehenden Industriebetriebes als gesichert zu betrachten.

4.0. Umweltbericht/Eingriffsregelung

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 Flächennutzungsplan und dessen Änderungen 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 jedes Flächennutzungsplan-Deckblatt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist."

4.1. Einleitung

4.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Ziel und Inhalt der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes „Haus i. Wald-Nord“ ist die Schaffung der planerischen Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplan-Deckblattes zur Vergrößerung von Lagerkapazitäten eines bestehenden Gewerbebetriebes durch einen Anbau an eine bestehende Halle in Richtung Süden als auch die Anlage weiterer Mitarbeiter-Stellplätze im Nordwesten. Für den Hallenanbau wird eine angrenzende Mischgebietsfläche in eine Gewerbefläche umgewandelt. Die Fläche des neuen Parkplatzes bleibt Mischgebiet. Darüber hinaus ist eine Nachverdichtung des Betriebsgeländes beabsichtigt, sodass keine weiteren zusätzlichen Flächen für den Gewerbebetrieb in Anspruch genommen werden müssen.

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung will die Stadt Grafenau die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit möglich beheben, die neue Halle und die neuen Stellplätze naturverträglich in die Landschaft einbetten, Umweltbelange absichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und weiterentwickeln.

4.1.2. Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung

4.1.2.1. 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... so weit 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.

4.1.2.2. Art der Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, der Wassergesetzgebung und der Emissionsschutzgesetze wurden die Vorgaben aus dem Landschaftsplan berücksichtigt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bzw. des Landschaftsplanes sind Voraussetzung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Haus im Wald - Nord. Sie stehen im Einklang mit den Vorgaben des Bebauungsplan-Deckblattes, das im Parallelverfahren aufgestellt wird. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für diese Nutzungsänderung nicht vor.

Die Stadt will gemäß ihrem Landschaftsplan, bzw. gemäß den Vorgaben des Wasserrechts und des Natur- und Umweltschutzes die geplante Gewerbegebietserweiterung, die Nachverdichtung des bestehenden Betriebsgeländes und die neuen Parkflächen orts- und landschaftsverträglich in die Kultur- und Naturlandschaft einfügen und darauf achten, dass die ökologischen Funktionen in Natur und Landschaft erhalten und gestärkt werden.



Bepflanzungs- und Saatmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verzögerung des Wasserabflusses und zur Erhaltung der Rückhaltefähigkeit von Regenwasser sind festgesetzt worden.

Dem Trennungsgrundsatz gemäß BImSchG soll genüge geleistet werden.

Demzufolge wurde beim Büro GEO.VER.S.UM, Tegernheim eine Geräuschkontingentierung in Auftrag gegeben. Die Vorgaben des Planwerkes vom 10.06.2015, geändert am 01.12.2016, 14.02.2017 und am 30.10.2017 wurden in die vorliegende Planung, bzw. in deren Umweltbericht eingearbeitet.

4.1.2.3. Scoping

Im Vorfeld der Aufstellung des Bauleitverfahrens wurden von der Stadt Grafenau Vorgespräche mit dem Investor und mit dem Landratsamt Freyung-Grafenau (Abteilung Technischer Umweltschutz und Untere Baubehörde) geführt. Bei einem Gespräch der Planer mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde im Oktober 2016 sowie einem Ortstermin der Stadt mit den Planern und dem Investor am 24.01.2017 wurden die o.g. Themenbereiche angesprochen und nach möglichen Ansätzen gesucht, die erheblichen Umweltbelange frühzeitig zu ermitteln, zu bewerten und in den Abwägungsprozess einzubinden.

Weitere Gespräche des Investors und der Stadt Grafenau mit Nachbarn, bzw. deren Vertretern folgten mit dem Ergebnis, dass der geplante Hallenstandort mit Verzicht auf die bestehenden Parkplätze noch etwas nach Südwesten verschoben wurde, die Wandhöhe der Halle am Südosteck auf maximal 3,0m begrenzt und der Grünstreifen mit der Heckenpflanzung östlich der geplanten Halle verbreitert wurde.

Die Anregungen und Ergebnisse, die bei diesen Terminen/Gesprächen zur Sprache gebracht wurden, sind weitgehend in die vorliegende Planung eingearbeitet worden.

4.1.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1.3.1. Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter, incl. deren Bewertung

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

Schutzgut Mensch - Lärm

Beschreibung und Auswirkungen zur Lärmbelastung:

Zur Absicherung der Verträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen dienen die Inhalte der vorliegenden Geräuschkontingentierung des Büros GEO.VER.S.UM., zuletzt überarbeitet am 30.10.2017, die in die Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet wurden. Die bestehende Geräusch-Vorbelastung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und den darin getroffenen Festsetzungen wurde berücksichtigt und es wurde festgestellt, dass auf Grund der Vorbelastung eine Beschränkung der Emissionskontingente für den Änderungsbereich erforderlich ist, um den Belangen des Schallschutzes in der Bauleitplanung im Sinne der DIN 18005 ausreichend Rechnung zu tragen.

Ergebnis: In die Bebauungsplanänderung sollen Festsetzungen zur Beschränkung der Emissionskontingente aufgenommen werden, um die Einhaltung der Orientierungswerte (und der mit diesen übereinstimmenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm) an den Immissionsorten zu gewährleisten. Hinsichtlich möglicherweise auftretender Geräuschspitzen werden die erforderlichen Abstände zur Nachbarschaft nachts nicht eingehalten, sodass auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung Nachtbetrieb ausgeschlossen werden sollte.

Beim geplanten Parkplatz im Nordwesten darf das Emissionskontingent LEK von tagsüber (7.00 – 22.00 Uhr) 49 dB(A) nicht überschritten werden. Auf der Betriebserweiterungsfläche sollen nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, deren Betriebszeit tagsüber (7,00 – 22.00 Uhr) das Emissionskontingent LEK von 46 dB(A) nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Es ist bau- und anlagebedingt mit üblichen hohen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind nur geringe betriebsbedingte Belastungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind keine Veränderungen der Grundwasserverhältnisse oder Veränderungen von Quellbereichen zu erwarten. Fließende oder stehende Gewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich. Die Grundwasserneubildung wird durch den Versiegelungsgrad unwesentlich beeinträchtigt. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den gemeindlichen Mischwasserkanal führt nur vorübergehend zu einer geringen Abflussverschärfung. Im Zusammenhang mit der Erschließung des geplanten, der Kreisstraße gegenüberliegenden Gewerbegebietes GE Stockwiesen der Stadt Grafenau ist vorgesehen, das Regenwasser getrennt vom Schmutzwasser in das



bestehende Regenrückhaltebecken einzuleiten, was die Abflussverschärfung wieder aufhebt. Es sind keine Auswirkungen auf die Hauptwerte des Gewässers, auf die Gewässergüte, auf die Gewässerbenutzung, auf den Grundwasserleiter und auf Natur, Landschaft und Fischerei zu erwarten. Es soll darauf geachtet werden, dass Unterlieger nicht durch wild abfließendes Wasser geschädigt werden.

Auf die vorliegende Gehobene Erlaubnis nach § 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Stadt Grafenau, erteilt durch das Landratsamt Freyung-Grafenau am 11.11.2014 zur Benutzung der Ilz, der Kleinen Ohe, des Haselbaches, des Steckenbaches und des Wiesengrabens zur Großen Ohe durch Einleiten gesammelter Abwässer wird verwiesen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch das vorhandene kommunale Trinkwassernetz gesichert. Die Schmutzwasserentsorgung ist über den gemeindeeigenen Mischwasserkanal möglich. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, sind aber im Zuge der weiteren Planung vom Investor vorgesehen.

Auswirkungen: Im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen wird der Boden im Bereich des neuen Hallenanbaus und der neuen Stellplatzflächen mit Zufahrt versiegelt.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ und eine Erhöhung der Geschosßflächenzahl soll vorgesehen werden und würde eine Nachverdichtung der gesamten gewerblichen Flächen bewirken.

Neue Mitarbeiter-Parkplätze sollen wasserdurchlässig teilversiegelt hergestellt werden.

Auf Grund der Planung ist lediglich vorübergehend ein gering erheblicher Oberflächenabfluss zu erwarten, da Niederschlagswasser vorerst noch in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet, später aber dem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeleitet wird. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird nur gering vermindert, wenn entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie Herstellung von Pflanz- und Saatflächen festgesetzt werden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es ist kein Eindringen von Grundwasser in die Auskofferungen zu erwarten. Baubedingt kann Schicht- bzw. Hangwasser in geringer Erheblichkeit austreten.

Eine Gehobene Erlaubnis nach § 15 Wasserhaushaltsgesetz zur Ableitung von Regenwasser liegt vor.

Betriebsbedingt ist auf Grund der geplanten Regenwasserrückhaltung von einer geringen Umweltwirkung auszugehen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Es ist Bodenabtrag und Bodenauftrag zu erwarten. Abgrabungen und Aufschüttungen sollten in ihrer Neigung und ihrer Höhe beschränkt werden. Höhen von freistehenden Mauern sollen ebenfalls beschränkt werden. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, sind aber im Zuge der weiteren Planung vom Investor vorgesehen.

Als Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Silikatgestein, im Wesentlichen Granite und Gneise zu erwarten. Das Bodenprofil besteht erwartungsgemäß aus flachgründiger Oberbodenschicht auf grobsandigem Lehm. Im Untergrund sind brockige oder sandige Gesteinsverwitterungen bis zu zerklüftetem Fels zu erwarten.

Es liegen dem Investor und auch der Stadt Grafenau keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Gewerbebetrieb und den geplanten Erweiterungsbereichen vor. Eine entsprechende schriftliche Bestätigung des Investors liegt vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird ein Teil des Planungsgebietes topographisch verändert. Der natürliche Bodenaufbau wird verändert, mit negativen Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Auf einen fachgerechten, schonenden Umgang mit Oberboden sollte geachtet werden. Durch bauliche Anlagen werden Teile der Fläche dauerhaft versiegelt. Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind gering bis mäßig.

Durch die vorgesehene Nutzung entstehen geringe betriebsbedingte Belastungen, sofern ausreichende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden.

Ergebnis: Aufgrund der Versiegelung und der Veränderung des Bodenprofils sind insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Der Änderungsbereich der vorliegenden Planung liegt am nordöstlichen Rand der Ortschaft Haus im Zwickel zwischen Haselbacher Straße und Passauer Straße. Im Süden wird der Betrieb abschnittsweise von der Erschließungsstraße „Ziegelfeld“ und abschnittsweise von Wohnbebauung begrenzt. Das Gelände des Betriebes neigt sich mäßig von Südost nach Nordwest.



Von den drei Straßen aus, sowie auch von Norden und Osten zur freien Landschaft sind der Gewerbebetrieb und seine Erweiterungen einsehbar. Westlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Passauer Straße ist ebenfalls ein Gewerbegebiet dargestellt. Ein entsprechender Bebauungsplan der Stadt Grafenau zur Festsetzung eines Gewerbegebietes befindet sich aktuell in Aufstellung. Die Einsehbarkeit wird durch zu pflanzende Bäume und Hecken um und im Gewerbegebiet eingeschränkt. Eine Fernwirkung für sensible Bereiche besteht nicht.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt, sowie betriebsbedingt ist durch die Höhenveränderungen des Geländes, bedingt durch den Lagerhallenanbau, die Anlage der Parkplätze und die Nachverdichtung des Gewerbebetriebes mit einer geringen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan-Deckblatt, wie Pflanzung von Hecken und Bäumen zur Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes erforderlich. Durch diese Vermeidungsmaßnahmen sinkt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Es befinden sich weder FFH- oder Vogelschutzgebiete noch amtlich oder eigenkartierte Biotope im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes. Der geänderte Bereich greift nicht in ein Landschaftsschutzgebiet ein.

Der Gewerbebetrieb selbst besteht vorrangig aus Gebäuden und asphaltierten Erschließungs- und Lagerflächen, die flächen- und höhenmäßig im Sinne einer Betriebsverdichtung noch ausgeweitet werden sollen. Ein geringer Teil und auch die Erweiterungsflächen bestehen hauptsächlich aus intensiv gepflegten Rasen- und Wiesenflächen. Im Südwesten sollen die Bestandsbäume soweit wie möglich erhalten werden. Zwischen der bestehenden Gewerbefläche und des geplanten Parkplatzes sollte die Birkenreihe unter Voraussetzung der Stand- und Verkehrssicherheit erhalten bleiben. Sämtliche Nadelbäume und in ihrem Habitus züchterisch beeinflusste Laubbäume auf dem Betriebsgelände sollen entfernt werden.

Auswirkungen: Die Baumaßnahmen und die Nachverdichtung führen zum Verlust, bzw. zur Störung von belebten Boden. Betriebsbedingt ist ebenfalls mit dem Verlust von belebten Boden und Vegetation zu rechnen. Eine Schwächung des Biotopverbundes ist insofern nicht zu erwarten, wenn entsprechende grünordnerische Maßnahmen umgesetzt werden.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden sollte eine Eingrünung des Baubereiches und eine Teilversiegelung von neuen Stellflächen vorgesehen werden. Dadurch kann der Biotopverbund verbessert und geringe negative Auswirkungen des Eingriffs können ausgeglichen werden.

Schutzgut Luft und Klima

Frischlufschneisen in Siedlungsgebieten und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt.

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

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

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

Schutzgut Erholung

Das Schutzgut Erholung ist nicht betroffen.

4.1.3.2. Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch - Lärm	gering	gering



Wasser	gering	gering
Boden	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering
Arten u. Lebensräume	gering	gering
Luft/Klima, Kultur- u. Sachgüter, Erholung	keine	keine

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

Würde die vorliegende Flächennutzungsplanänderung im Zusammenhang mit der parallellaufenden Bebauungsplanänderung nicht vollzogen, würden die intensiv gepflegten Rasen- und Wiesenflächen im Erweiterungsgebiet erhalten bleiben. Die Topografie in den Erweiterungsbereichen bliebe als mäßig geneigte Fläche weiterhin unverändert.

Wären die Betriebserweiterung, die Anlage von neuen Stellplätzen und die Nachverdichtung nicht möglich, müsste sich der Gewerbebetrieb anderorts in der näheren Umgebung um zusätzliche Lager- und Stellplatz-Flächen bemühen, was mit erhöhtem logistischen Aufwand und mit erhöhten Kosten verbunden wäre. Der Standort des Betriebes wäre ggf. nicht mehr gesichert.

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

Zum Schutz von Natur und Landschaft ist der Nachverdichtung im Vergleich zum zusätzlichen Flächenverbrauch in der freien Landschaft der Vorrang einzuräumen. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und im weitesten Sinne angelehnt an den Bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" sollen, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt werden.

Zur Eingriffsvermeidung und -verringerung wären dies folgende Maßnahmen:

- Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbebetriebes, dessen Erweiterungsbereichs und der Parkplätze im Mischgebiet II
- der Beschränkung des Versiegelungsgrades von neuen Stellplatzflächen und die Regenrückhaltung durch geplante Ableitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Regenrückhaltebecken
- der Beschränkung der Wandhöhen von Gebäuden
- dem Verbot betrieblicher Aktivitäten während der Nachtruhe,
- der Einschränkung der Lärmkontingente

4.1.3.5. Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der festgesetzten Einschränkungen bezüglich der Schallemissionen im Zusammenhang mit der beabsichtigten lärmarmen Nutzung und auf Grund dessen, dass sich die Fläche bereits im Eigentum des Investors befindet ist die beabsichtigte Nachverdichtung und die gewählte Art und Weise der Erweiterung des Gewerbebetriebes und die Anlage von neuen Parkplätzen bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen als bestmögliche Alternative zu betrachten. Es wurden daher keine alternativen Standorte untersucht.

4.1.4. Zusätzliche Angaben

4.1.4.1. Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

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

Eine Geräuschkontingentierung liegt vor. Nachtbetrieb von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr wird ausgeschlossen.



4.1.4.2. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Gemäß der Liste zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (Ziffer 4.1.3.1. und Ziffer 4.1.3.2.) ist erkennbar, dass durch die Nachverdichtung, die Erweiterung der Gewerbeflächen und die Neuanlage von Stellplatzflächen nur geringe bis keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Eventuell notwendige Monitoring-Maßnahmen sind aktuell nicht abzusehen.

4.1.4.3. Zusammenfassung

Aufgrund der geringen zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die vorgesehene Nachverdichtung, die Gewerbegebietserweiterung und die Neuanlage von Mitarbeiter-Stellflächen sollen entsprechend umfangreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt werden, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Investor durchgeführt werden müssen. Als Maßstab zur Benennung des Vermeidungsbedarfes kann neben der Kommunikation mit der Unteren Naturschutzbehörde auch der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" herangezogen werden.

Auf den Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkung wurde besonders bei der 3. Auslegung und Bürgerbeteiligung besonderer Wert gelegt.

Orientiert an den Leitzielen des Landschaftsplans der Stadt Grafenau und an den maßgeblichen Vorgaben übergeordneter Gesetze kann die Nachverdichtung, bzw. Gewerbegebietserweiterung und die Anlage neuer Stellplatzflächen bei Durchführung aller vermeidenden Maßnahmen voraussichtlich 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)

Aussage des Investors (Herr von Langsdorff)

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

Umweltatlas Bayern, Übersichtsbodenkarte 1:25.000

Bayern Atlas plus

Eigenen Ortsbegehungen



C. Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.12.2015 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 06.09.2016 hat in der Zeit vom 10.10.2016 bis 02.11.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 06.09.2016 erfolgte mit Schreiben vom 06.10.2016. Sie wurden um Äußerung bis zum 02.11.2016 gebeten.
4. Zu dem Entwurf des „Deckblattes Nr. 37“ in der Fassung vom 14.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2017 beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 06.06.2017 gegeben
5. Der Entwurf des „Deckblattes Nr. 37“ in der Fassung vom 14.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2017 bis 06.06.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des „Deckblattes Nr. 37“ in der Fassung vom 08.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 09.01.2018 erneut beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 05.02.2018 gegeben.
7. Der Entwurf des „Deckblattes Nr. 37“ in der Fassung vom 08.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2018 bis 05.02.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.02.2018 das „Deckblatt Nr. 37“ in der Fassung vom 08.11.2017 festgestellt.

Grafenau, den 09. April 2018


.....
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



9. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat das „Deckblatt Nr. 37“ mit Bescheid vom 25.04.2018
AZ 40-610-FP-61-2016 gemäß § 6 BauGB genehmigt.



10. Ausgefertigt
Grafenau, den 14. Mai 2018


.....
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister





11. Die Erteilung der Genehmigung des „Deckblattes Nr. 37“ wurde am **17. Mai 2018** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 37 „GE Haus i. Wald-Nord“ ist damit wirksam.

Grafenau, den **18. Mai 2018**

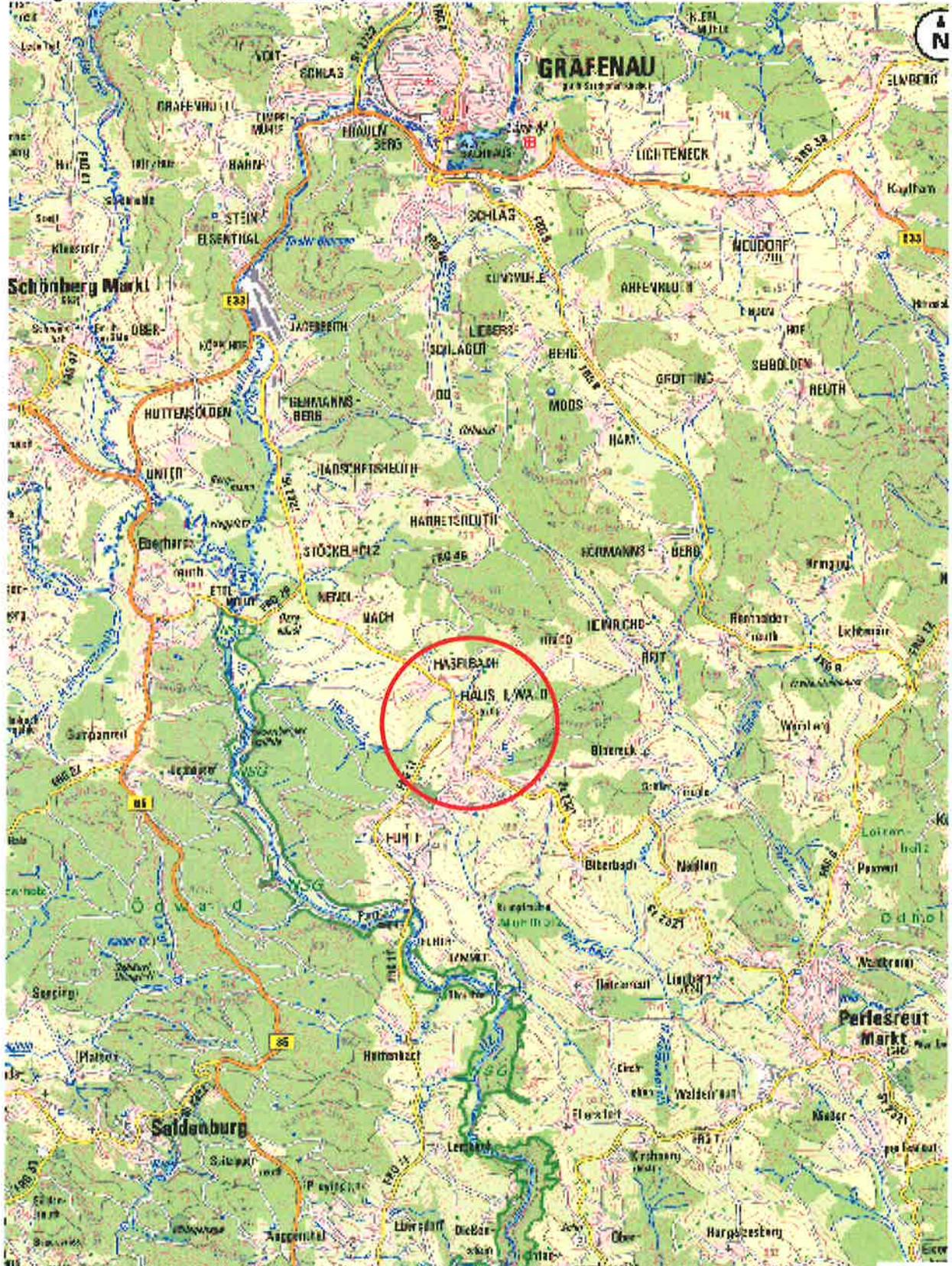

.....
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister





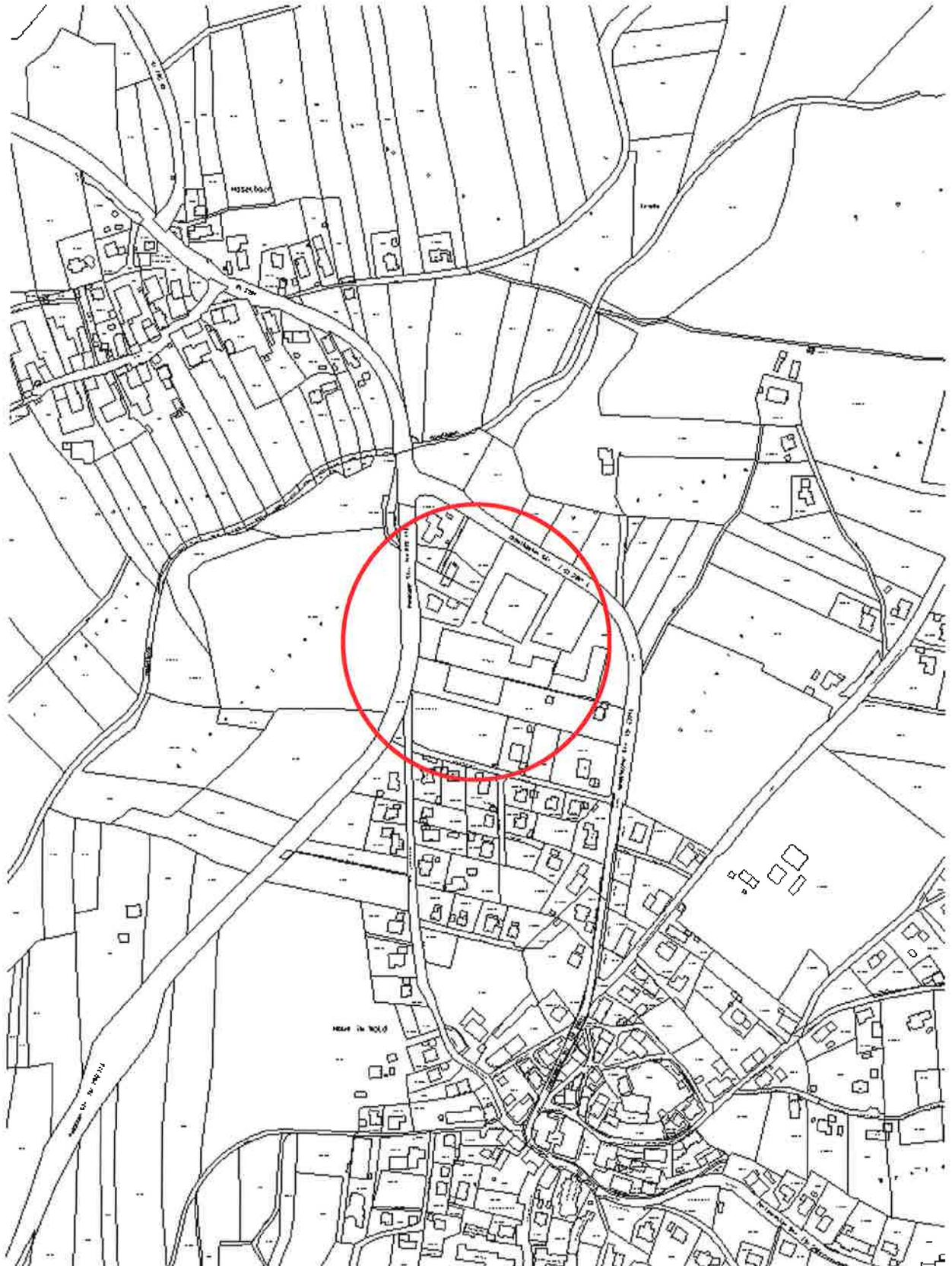
D. Anlagen

Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan M 1/50000





Anlage 2: Lageplan M 1/5000 Bestandsplan





Anlage 3: Luftbild M 1/5000





Anlage 4: Auszug Flächennutzungsplan (alt) M 1/5000

