

STADT GRAFENAU



LANDKREIS
FREYUNG GRAFENAU

FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN -ÄNDERUNG-



DECKBLATT 38

Inhalt	Seite
A. Deckblatt Nr. 38	1
B. Begründung	2-11
Verfahrensvermerke	12-13
C. Anlagen	14

ENTWURF
GRAFENAU 20.02.2019

Planung

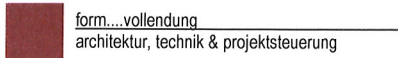
THOMAS MAIER
DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT
OHELEITEN 4 94481 GRAFENAU
mit
HELGA SAMMER
DIPL. ING. (FH) LANDSCHAFTSARCH
WALDWEG 3 94566 RIEDLHÜTTE



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - DECKBLATT NR. 38

STADT GRAFENAU - GEMEINDETEILE HAUS IM WALD UND ROSENAU
IN DER FASSUNG VOM 18.09.2018

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 08553/920549

A. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Stadt Grafenau folgende Änderung beschlossen:

38. Änderung des Flächennutzungsplanes (M 1 : 5.000) – Teil 1 Ortsbereich Haus im Wald (siehe C. Anlagen - Anlage 1)

38. Änderung des Flächennutzungsplanes (M 1 : 5.000) – Teil 2 Ausgleichsfläche Ortsbereich Einberg Auwies (siehe C. Anlagen - Anlage 3)



B. BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die Stadt Grafenau hat per Stadtratsbeschluss am 26.01.2016 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt 38 zu ändern.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „GE Stockwiesen“ aufgestellt, sodass dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die Stadt Grafenau schafft mit dem vorliegenden Bauleitverfahren die städtebaulichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gewerbetreibenden, dessen bestehender Standort im Stadtgebiet der Stadt Grafenau für notwendige Expansionen zu klein geworden ist. Darüber hinaus wird einem der Kreisstraße gegenüberliegenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben.

Für die Stadt Grafenau gilt es die Attraktivität des Standortes Grafenau zu sichern und die wirtschaftliche Infrastruktur weiter zu verbessern. Die versorgungs- und entsorgungstechnische Ausrüstung ist im Umfeld vorhanden und ausbaufähig.

Das Gewerbegebiet wird auf etwa die doppelte Größe erweitert. Das zur Verfügung stehende Areal von ca. 5,3ha ergibt eine gewerblich nutzbare Fläche von ca. 4,0ha.

Im Zusammenhang mit der Deckblatt-Aufstellung können wieder attraktive Neuansiedlungen, bzw. Betriebserweiterungen mit günstiger Lage und Verkehrsanbindung ermöglicht werden.

2. LAGE / INFRASTRUKTUR

Das Gebiet liegt günstig an der Passauer Straße (FRG 11), die bereits bestehendes Gewerbe in der Nähe erschließt. Zusammen mit dem Gewerbegebiet Haus im Wald Nord bildet das Gewerbegebiet GE Stockwiesen eine städtebaulich kompakte Einheit.

Das Plangebiet ist aktuell von „gliedernden, abschirmenden, ortsgestaltenden und landschaftstypischen Freiflächen, Bachtälern und Talauen, die von Bebauung und Aufforstung freizuhalten sind“ umgeben. Diese beinhalten im Westen und Norden den Haselbach. Diese wertvollen Landschaftsbestandteile werden reduziert, um das Gewerbegebiet in Richtung Westen zu vergrößern. Ein Teilbereich am Ostufer des Baches, der als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt ist und einen bereits gefällten Fichtenreinbestand enthalten hat, wird Ausgleichsfläche für das geplante Gewerbegebiet. Eine im Südwesten des Gewerbegebietes angrenzende Fläche wird ebenfalls Ausgleichsfläche für den Baubereich. Zwischen diesen Ausgleichsflächen liegende, biotopkartierte Landschaftsbestandteile und mehrere Fischweiher bleiben von der Deckblatt-Änderung unberührt. Das Gewerbegebiet wird mit Bäumen und Gehölzhecken eingegrünt und durchgrünt. Diese Gehölzstrukturen werden innerhalb der Gewerbeflächen angelegt.

Dem Gewerbegebiet werden weitere fünf Ausgleichsflächen, überwiegend in Forstflächen zugeordnet. Drei davon liegen am Haselbachufer, eine Fläche etwas vom Haselbach abgerückt und eine Fläche in der Nähe der Ortschaft Einberg. Alle Ausgleichsflächen werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

3. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrsmäßige Erschließung des dargestellten Gewerbegebietes erfolgt über zwei Zufahrten von der Kreisstraße FRG 11. Eine Zufahrt liegt im Nordosteck des Gebietes, eine weitere Zufahrt in der südlichen Hälfte des Gewerbegebietes.

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

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Leitungsnetz der Stadt Grafenau.

Die Müllbeseitigung erfolgt gesichert über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald.



Das erweiterte Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal, der entlang der Kreisstraße verläuft, eingeleitet werden. Das bestehende Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert und die Kläranlage Furth ist entsprechend aufnahmefähig.

Das Oberflächenwasser wird im Trennsystem über einen Regenwasserkanal abgeleitet und dem geplanten Regenrückhaltebecken im Südwesten oberhalb des Haselbaches zugeführt. Der Überlauf erfolgt in den angrenzenden Haselbach. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren, das die Regenrückhaltung, bzw. die Regenwasserableitung des Gewerbegebietes Stockwiesen regelt, wird im Laufe des Bauleitverfahrens eingeleitet.

Zur Regenwasserrückhaltung auf den Bauflächen sollen Regenrückhaltevorrichtungen und teilversiegelte Flächen für Stellplätze und Wege festgesetzt werden.

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

Deshalb und zur Entlastung der Kanalisation sollte das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und Hofflächen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert oder zum Zwecke der Nutzung (Bewässerung von Grünflächen) zurückgehalten werden. Stellplatzflächen sollen wasserdurchlässig hergestellt werden.

4. TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro GEO.VER.S.UM die schalltechnische Untersuchung vom 13.09.2018, geändert am 11.01.2019, erstellt, um die Geräuschsituation hinsichtlich des Gewerbelärms zu ermitteln und zu beurteilen. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft waren die aus dem geplanten Gewerbegebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen auf Grund der Geräuschvorbelastung so einzuschränken, dass in Summe die maßgeblichen Grenzwerte nicht überschritten werden.

5. 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 Flächennutzungsplan-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."

5.1. EINLEITUNG

5.1.1. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES BAULEITPLANES

Die Stadt Grafenau schafft mit dem vorliegenden Bauleitverfahren die städtebaulichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gewerbetreibenden, dessen bestehender Standort im Stadtgebiet der Stadt Grafenau für notwendige Expansionen zu klein geworden ist. Darüber hinaus wird einem der Kreisstraße gegenüberliegenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben.

Die versorgungs- und entsorgungstechnische Ausrüstung ist im Umfeld vorhanden und ausbaufähig. Das zur Verfügung stehende Areal von ca. 5,3ha ergibt eine gewerblich nutzbare Fläche von ca. 4,0ha.

Für die Stadt Grafenau gilt es die Attraktivität des Standortes Grafenau zu sichern und die wirtschaftliche Infrastruktur weiter zu verbessern. Es stehen keine bebaubaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet mehr zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes



können wieder attraktive Neuansiedlungen, bzw. Betriebserweiterungen mit günstiger Lage und Verkehrsanbindung, wie hier an die Kreisstraße FRG 11 ermöglicht werden.

Dem Gewerbegebiet werden in der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren sieben Ausgleichsflächen zugeordnet, die im Flächennutzungsplan-Deckblatt als solche dargestellt werden. Zwei davon befinden sich im Anschluss an die Gewerbeflächen, drei am Haselbach, eine Fläche etwas vom Haselbach abgerückt und eine Fläche liegt nördlich der Ortschaft Einberg.

5.1.2. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELEN 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.

Der Bebauungsplan „GE Stockwiesen“ wird zeitgleich mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 aufgestellt, sodass die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der geplanten Entwicklung nicht entgegenstehen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau ist das Plangebiet zum Teil bereits als gewerbliche Fläche dargestellt.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für diese Nutzungsänderung nicht vor. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die vorrangige Innenentwicklung für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich. Daher müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden. Die Nutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Entwicklungsfläche entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

Gemäß des landesplanerischen Anbindegebotes sind zur Vermeidung von Zersiedelung neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Planbereich ist zwar durch die Staatsstraße St2321 vom bestehenden Gewerbegebiet getrennt, kann aber aufgrund der geringen trennenden Wirkung dieser noch als angebunden bewertet werden. Die Erweiterungsflächen binden direkt an die bereits ausgewiesene Fläche an. Das Plangebiet entspricht insgesamt den Erfordernissen der Raumordnung bezüglich des Anbindegebotes.

Vorbesprechungen, Scoping

Im Vorfeld und im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung wurden mehrere Fachstellengespräche geführt.

Bezüglich der Abstimmung zum Heranrücken des Geltungsbereiches an die renaturierten Haselbach-Flächen und bezüglich der Bereitstellung von Ausgleichsflächen wurde bereits ab dem Jahr 2014 mehrfach Kontakt mit dem Amt für Ländliche Entwicklung in Landau an der Isar aufgenommen.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Hinblick auf die Ausgleichsmaßnahmen und die Anerkennung potentieller Ausgleichsflächen seit Frühjahr 2014 ebenfalls mehrfach von der Stadt Grafenau und der Landschaftsarchitektin kontaktiert.

Die Stadt Grafenau war intensiv auf der Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen, vorrangig am Haselbach. Nahezu der gesamte Ausgleichsbedarf kann inzwischen über hierfür bereitgestellte Flächen am oder in der Nähe des Haselbaches gedeckt werden.

Bereits im Herbst 2014 fand eine Ortsbesichtigung des Bauamtes der Stadt Grafenau mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde, der Vertreterin der Forstbehörde der Bayerischen Staatsforsten und der Landschaftsarchitektin bezüglich potentieller Ausgleichsflächen am Haselbach statt. Es wurden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die auf einem Teil der Ausgleichsflächen bereits durchgeführt worden sind. Eine abschließende Besichtigung der Ausgleichsfläche D und der sich inzwischen in Privateigentum befindlichen Ausgleichsfläche B fand mit der Stadt Grafenau und dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde am 07.06.2018 statt. Bei diesem Termin wurden festgelegt, dass die bereits eingesetzte Sukzession auf Ausgleichsfläche B zugelassen werden soll und zur Anerkennung als Ausgleichsfläche keine weiteren Maßnahmen durchzuführen sind.

Im Zuge der Baumaßnahmen auf der Gewerbefläche GE 1 im Herbst 2018 wurde die Ausgleichsfläche mit dem darauf befindlichen Bewuchs jedoch geräst und eingeebnet. Oberboden wurde bis an den Bach verschoben. Bei einem gemeinsamen Gespräch des Investors mit der Stadt Grafenau, der Landschaftsarchitektin, der Unteren Naturschutzbehörde und der Bauaufsichtsbehörde



im Landratsamt Freyung-Grafenau am 06.02.2019 einigte man sich darauf, dass das Ziel und die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche B unter Beibehaltung des Anerkennungsfaktors geändert werden. Die geänderten Ziele und Maßnahmen wurden daraufhin in die Festsetzungen eingearbeitet

Das Ingenieurbüro Wolf, Grafenau fertigte die Bestandsvermessung und wurde im Sommer 2016 mit der Planung einer Erschließungsstraße und der Kanalleitungen beauftragt. Diese Planung wurde jedoch nach aktueller Interessensbekundung eines Investors an einem Großteil der Gewerbeflächen verworfen. Zur vorliegenden Planung wurde die Erschließung neu geplant und erfüllt somit die aktuellen Anforderungen zur Erschließung des Gesamtgebietes.

Die Fläche und das Fassungsvermögen des Regenrückhaltebeckens wurden mit dem Ingenieurbüro Wolf festgelegt.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Regenwassers in den Haselbach steht noch aus. Bezüglich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße FRG 11 und der anbaufreien Zone fand Ende Februar 2016 ein entsprechender E-Mail-Verkehr der Stadt Grafenau mit dem Vertreter des Tiefbauamtes Freyung-Grafenau statt. Mehrere Besprechungen fanden bis Januar 2019 mit dem Staatlichen Bauamt Passau bezüglich der Einwendungen des Amtes zum Vorentwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes Nr. 38 statt.

Bezüglich des Schallschutzes hat die Stadt Grafenau eine Geräuschkontingentierung in Auftrag gegeben.

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

5.2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, EINSCHL. DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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:

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro GEO.VER.S.UM die schalltechnische Untersuchung vom 13.09.2018 erstellt und am 11.01.2019 geändert, um die Geräuschsituation hinsichtlich des bestehenden und künftigen Gewerbelärms zu ermitteln und zu beurteilen. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse für die Wohnbebauungen von Haus im Wald östlich der Kreisstraße sowie jene von Haselbach im Norden waren die aus dem geplanten Gewerbegebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen auf Grund der Geräuschvorbelastung des bestehenden Gewerbes und der erwarteten Geräuschbelastung durch das künftige Gemeinschaftsfeuerwehrhaus im Norden des bestehenden Gewerbebetriebes so einzuschränken, dass in Summe die maßgeblichen Grenzwerte nicht relevant überschritten werden.

Es wurde festgestellt, dass auf Grund der Vorbelastung eine Beschränkung der Emissionskontingente für das neue Gewerbegebiet erforderlich ist, um den Belangen des Schallschutzes in der Bauleitplanung ausreichend Rechnung zu tragen.

Die Kontingentierung führte insgesamt zu dem Ergebnis, dass auf den südlichen Teilflächen eine gewerbliche Nutzung während der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) ausgeschlossen ist.

Es ist vorgesehen, dass für die einzelnen Teilflächen in die Satzung zum Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der Emissionskontingente aufgenommen werden.

Ergebnis: 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.

Es ist bau- und anlagebedingt mit üblichen hohen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Es sind mäßige betriebsbedingte Belastungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadt Grafenau und ist somit gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über das vorhandene Mischkanalnetz zur Kläranlage Furth möglich.



Für das Gewerbegebiet selbst ist ein Trennsystem zur Ableitung von Abwässern geplant. Es ist vorgesehen, das Dachflächenwasser und das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Rückhalteeinrichtungen im Gewerbegebiet über einen Regenwasserkanal dem geplanten Regenrückhaltebecken im Südwesten des Gewerbegebietes zuzuführen (Fassungsvermögen ca. 400m³) und den Überlauf in den Haselbach einzuleiten. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren wird im Laufe der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze und Wege, Regenrückhalte-Einrichtungen wie auch das Maß der zu versiegelnden Fläche sollen Bestandteil des Bebauungsplanes werden und sollen mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden.

Bodenuntersuchungen wurden durchgeführt. Es liegt eine Geotechnische Untersuchung mit einem Geotechnischen Bericht des Büros Dr. Detlef Schilling, Fürstenzell vom 22.05.2018 vor.

In der nördlichen Hälfte und im südwestlichen Viertel des Gewerbegebietes wurden acht Baggerschürfe bis 5m Tiefe durchgeführt. Der teils mächtige Hanglehm unter der 30-40cm dicken Ackerbodenschicht ist gering wasserdurchlässig. Um Abschwemmungen, v.a. auch während der Bauzeit zu vermeiden sollen bei Bodenarbeiten geringe Geländeneigungen, Abtreppungen, ggf. Einbau von Drainvorrichtungen vorgesehen werden und es soll „Vor-Kopf“ gearbeitet werden. Das Planum soll nicht befahren werden. Verkehrsflächen sollen in Oberbau und Planum entwässert werden. Die Vorgaben für Baugruben sind zu beachten.

Austretende Hang-, Schicht- und Drainagewasser sollen vor Ort zurückgehalten, bzw. kontrolliert in das geplante Regenrückhaltebecken vor dem Haselbach abgeleitet werden.

Grundwasser wurde im Zuge der geotechnischen Untersuchung lediglich mit einer Schürfe an der Basis des Hanglehms, bei 475,1 mNN angetroffen. Schichtwasservorkommen aus sandigen Lagen im Hanglehm und Granitzeratz sind jahreszeitlich bedingt aktiv und können nicht ausgeschlossen werden. Ein für das Bauvorhaben relevantes zusammenhängendes Grundwasservorkommen ist jedoch nicht vorhanden. Zulauf von Schicht- und Hangwasser im Zuge der Bodenbewegungen ist möglich. Darüber hinaus gibt es keine fließenden oder stehenden Gewässer im Planungsgebiet.

Auswirkungen: Der Boden im Bereich von Gebäuden, Straßen-, Stellplatz- und Lagerflächen wird versiegelt. Im Bebauungsplan wird erwartungsgemäß ein hoher Versiegelungsgrad der Gewerbeflächen bis ca. 80% festgesetzt. Kfz-Stellflächen wollen wasserdurchlässig hergestellt werden. Auf Grund der Planung ist ein vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird deutlich vermindert. Entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollen im Zuge der Eingriffsregelung 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 Schichtwasser austreten. Sämtliche Schicht- und Oberflächenwasser sollen nach Rückhaltung auf den Gewerbeflächen in einem Regenwasserkanal gefasst und über das Gewerbegebiet in das geplante Regenwasserrückhaltebecken geleitet werden. Während der Bauzeit bei offenen Bodenflächen ist besonders darauf zu achten, dass kein Bodenmaterial in den Haselbach abgeschwemmt wird. Betriebsbedingt ist auf Grund der geplanten Regenwasserrückhaltung von einer geringen Umweltwirkung auszugehen.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Die vorhandene Topographie ist bewegt. In der Nordhälfte des Gewerbegebietes sind erhebliche Bodenbewegungen, größtenteils Aufschüttungen geplant, dadurch vergrößert sich die nutzbare Gewerbefläche. Einem geplanten Bodenabtrag von ca. 20.000m³ steht voraussichtlich ein Auftrag von ca. 4.000m³ gegenüber, sodass demzufolge erwartungsgemäß ca. 16.000m³ Unterboden angefahren werden.

Die Bodenbewegungen in der Südhälfte sind noch nicht konkret bezifferbar. Es sind jedoch auch hier erhebliche Bodenbewegungen zu erwarten.

Bodenuntersuchungen wurden durchgeführt. Es liegt eine Geotechnische Untersuchung mit einem Geotechnischen Bericht des Büros Dr. Detlef Schilling, Fürstenzell vom 22.05.2018 vor.

In der Nordhälfte und im südwestlichen Viertel der geplanten Gewerbefläche wurden acht Baggerschürfe bis 5m Tiefe durchgeführt. Das Bodenprofil besteht aus 30-40cm Oberbodenschicht mit Steinen auf 50-470cm Hanglehm, der nach DIN EN ISO 14688 als schwach bis stark sandiger Ton, bzw. Schluff anzusprechen ist. Darunter befindet sich lockerer Granitzeratz.



Der Hanglehm hat steife bis halbfeste, im Talbereich weiche Konsistenz und ist mäßig tragfähig, mäßig verdichtbar und lokal aufgeweicht, v.a. im Senkenbereich. Durch die sehr hohe Wasserempfindlichkeit werden voraussichtlich ein Bodenaustausch bei überbauten Flächen und zusätzliche Gründungsmaßnahmen für Gebäude notwendig. Das Aushubmaterial ist nur für künftige Grünflächen verwendbar.

Ähnliche Bodenverhältnisse sind erwartungsgemäß auch im südöstlichen Viertel des geplanten Gewerbegebietes anzutreffen. Nach bisherigen Erfahrungen im benachbarten Gewerbegebiet Haus im Wald Nord ist auch hier eine heterogene Bodenqualität zu erwarten. Existente Böden lehmiger Natur, die weniger zur Bauwerksgründung geeignet sind. Mit entsprechenden Verbesserungsmaßnahmen, Bodenaustausch oder zusätzlichen Gründungsmaßnahmen für Gebäude ist in diesem Falle zu rechnen.

Es liegen der Stadt Grafenau keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 06.09.2018 liegen für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder Eintragungen im Altlastenverzeichnis von ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) noch Eintragungen im Kartenwerk Altlasten des ehemaligen Landesamtes für Wasserwirtschaft vor.

Im Zusammenhang mit den acht Baggerschürfen zur Bodenerkundung traten ebenfalls keine Altlasten zu Tage.

Ein Zu-Tage-Treten von Altlasten ist demzufolge nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird voraussichtlich nahezu die gesamte Fläche verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten, Lager- und Stellflächen werden große Teile der Fläche dauerhaft (teil-)versiegelt. Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind hoch.

Durch die vorgesehene Gewerbenutzung entstehen mäßige betriebsbedingte Belastungen, wenn entsprechende Vorgaben zur Schmutzwasserableitung und die Ableitung von belasteten Gewässern, sowie Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt und umgesetzt werden.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Grünland-/Ackernutzung und die bewegte Topographie (6-12% unterschiedlicher Ausrichtung) entscheidend geprägt.

Von der Kreisstraße sowie von der umgebenden Bebauung aus ist der zu bebauende Bereich einsehbar, eine Fernwirkung besteht nicht.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt ist durch den Neubau, die Anlage der Verkehrsanlagen und die Neumodellierung des Geländes, v.a. durch Aufschüttung mit einer mäßigen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild durch Einsehbarkeit zu rechnen.

Betriebsbedingt ist mit einer erheblichen Störung durch Baukörper, Lagermaterialien und befestigte Flächen zu rechnen. Die Raumdominanz natürlicher Strukturen wird vermindert.

Ergebnis: Um erhebliche negative Auswirkungen zu vermeiden, sollen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie Pflanzung von Hecken und Bäumen zur vollständigen Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes vorgesehen werden. Ohne die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wäre das Landschaftsbild erheblich gestört. Die negativen Auswirkungen wären als hoch einzustufen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Der größte Teil der geplanten Gewerbefläche, die Nordhälfte des Gebietes wurde vormals als Ackerfläche genutzt und fällt seit ca. drei Jahren brach. Im Westen ragte auf einer kleinen Fläche ein ca. 40-50-jähriger Fichtenwald hinein, der ebenfalls vor ca. drei Jahren gefällt wurde. Hier siedelte sich eine Hochstaudenflur mit einzelnen Pioniergehölzen an, die nach Erwerb der Fläche durch den Investor I entfernt, bzw. eingefräst wurde, sodass die Fläche aktuell als Brache offenliegt.



Die südliche Hälfte des Planungsgebietes wird als mehr oder weniger intensiv genutztes Grünland landwirtschaftlich genutzt. Es stehen vereinzelt Gehölze auf der Fläche. Ein Teil davon im Südwesten besteht aus artenreichem Grünland mit z.Z. Vernässungstendenz und kleineren Mädesüß-Hochstaudenflur-Anteilen, wovon ca. 1.700m² für das Regenrückhaltebecken benötigt werden. Einzelne kleinere Gehölzinseln werden entfernt, ein Gehölzriegel im Nordosten wird erhalten, bzw. wiederhergestellt.

Auswirkungen: Die Baumaßnahmen führen zum Verlust, bzw. zur Störung von belebtem Boden und Vegetation. Betriebsbedingt ist ebenfalls mit dem Verlust von belebtem Boden und Wiesengesellschaft zu rechnen. Eine Schwächung des Biotopverbundes ist die Folge.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden soll der Bebauungsplan eine Eingrünung des Baubereiches und eine Teilversiegelung der Stellflächen vorsehen. Zusammen mit den Maßnahmen auf den zugeordneten Ausgleichsflächen, wie Baum- und Strauchpflanzungen, sowie Pflegeextensivierung kann der Biotopverbund verbessert und negative Auswirkungen des Eingriffs können ausgeglichen werden.

Schutzgut Luft und Klima

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

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

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

Schutzgut Erholung

Beim Planbereich handelt es sich um eine Weiterführung des bestehenden Gewerbegebietes (GE Haus-Nord) auf der gegenüberliegenden Kreisstraßenseite. Das Schutzgut Erholung wird nicht beeinträchtigt, bzw. ist nicht maßgeblich betroffen, wenn eine vollständige Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt und umgesetzt werden.

5.3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Würde das Flächennutzungsplan-Deckblatt zusammen mit dem Bebauungsplan „GE Stockwiesen“ nicht aufgestellt, würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliches Grünland/Ackerland genutzt werden. Der Fichtenbestand am Haselbach wäre noch vorhanden. Das bewegte Gelände bliebe als solches weiterhin unverändert. Das Landschaftsbild bliebe erhalten.

5.4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERMINDERUNG DER NACHHALTIGEN AUSWIRKUNGEN

Mit Hilfe des Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" sollen, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt werden.

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- der Eingrünung und Durchgrünung 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,

sollen darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß grünordnerischen Festsetzungen durchgeführt werden.

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



5.5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld angedacht. Man gab der Erweiterung eines bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestelltem Standort dem Vorrang vor einer Planung anderorts. Für die Flächennutzungsplan-Änderung an dieser Stelle spricht die überwiegend geringe ökologische Wertigkeit der Fläche, die gute Verkehrsanbindung und die Tatsache, dass die Erschließung gesichert ist und den Anforderungen des Technischen Umweltschutzes in Sachen Lärmschutz genüge getan werden kann. Nachdem im Stadtbereich Grafenau keine freien Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen ist die Stadt Grafenau bestrebt, eine weitere verfügbare, angebundene Fläche in attraktive Gewerbeflächen umzuwandeln und dadurch den aktuellen, bzw. künftigen Bedarf abzudecken. Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft die Voraussetzung zur Vergrößerung der verfügbaren Gewerbefläche um ca. 100%. Der Bebauungsplan „GE Stockwiesen“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Aus den angestellten Überlegungen heraus und da eine geordnete städtebauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan heraus ermöglicht wird, ist der gewählte Standort für mehrere gewerbliche Ansiedlungen und die gewählte Art und Weise der Planung auf Grund der topografischen und immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als annehmbar zu sehen.

5.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

5.6.1. TECHNISCHE VERFAHREN UND FEHLENDE KENNTNISSE

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung sollte der Bayerische Leitfaden verwendet werden. Für die Bearbeitung wurden bisher keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachstellen und der Stadtverwaltung verwendet.

Eine Geotechnische Untersuchung mit einem Geotechnischen Bericht liegt vor. Es wurden fünf Baggerschürfe bis 5m Tiefe zur Erkundung der Boden- und Wasserverhältnisse durchgeführt. Die Empfehlungen aus dem Bericht sind zu beachten.

Ein wasserrechtliches Verfahren zur Regenrückhaltung und Einleitung von Regenwasser in den Haselbach wird noch eingeleitet.

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro GEO.VER.S.UM die schalltechnische Untersuchung vom 13.09.2018 erstellt und mit Datum 11.01.2019 geändert, um die Geräuschsituation hinsichtlich des Gewerbelärms zu ermitteln und zu beurteilen. Die zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden eingeschränkt.

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

5.6.2. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN - MONITORING

Die Verkehrssicherheit der Bäume, v.a. zur Kreisstraße und zur öffentlichen Erschließungsstraße hin ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Bedarf ist die Baumkrone fachgerecht zu behandeln, bzw. von Totholz zu befreien.

Während der Bauzeit ist besonders darauf zu achten, dass kein Bodenmaterial in den Haselbach eingetragen wird. Entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß Geotechnischem Bericht des Büros Dr. Detlef Schilling, Fürstzell vom 22.05.2018 sind vorsorglich durchzuführen.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine weiteren notwendigen Monitoring-Maßnahmen absehbar.

5.6.3. ZUSAMMENFASSUNG

Auf Grund der negativen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter sollen entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt werden, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff von den Eingriffsverursachern, bzw. von der Stadt Grafenau auf der Fläche des geplanten Gewerbegebietes und auf den Ausgleichsflächen durchgeführt werden. Als



Maßstab zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs soll der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" herangezogen werden.

Die Übersicht in der nachfolgenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse des Plangebietes. Für seine Entwicklung sind vergleichsweise große Anstrengungen und Eingriffe bau- und anlagebedingter Art erforderlich. Dem stehen eher mäßige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Dauerhaft stellt das Gewerbegebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind überwiegend als mäßig anzusehen.

Wie beschrieben, sollen ausreichende Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation festgesetzt und durchgeführt werden. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

Schutzgut Mensch (Lärm)

Die Lärmbelastung durch den Bau und den Betrieb des Gewerbegebietes überschreitet bei der bestehenden Bebauung bei Einhaltung der vorgeschriebenen Lärmkontingente die Grenzwerte nicht. Im geplanten Gewerbegebiet kann die Lärmbelastung durch entsprechende Festsetzungen soweit reduziert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind keine Veränderungen der Grundwasserverhältnisse zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen teilweise vermeidbar und ausgleichbar. Die Grundwasserneubildung wird durch den Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung, der durch Nutzung von Rückhalteeinrichtungen entgegengewirkt wird. Es darf keine Niederschlagswasser und kein Bodenmaterial unmittelbar in den Haselbach eingetragen werden.

Schutzgut Boden

Die Umgestaltung und die vorgesehene Versiegelung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine fachgerechte Lagerung und Handhabung von Unter- und Oberboden zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Versiegelungsgrad führt zu Eingriffen in die Lebensraumqualität. Im Zuge des Ausgleichs werden Flächen ökologisch aufgewertet. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden.

Durch das Monitoring sollen unerwartete negative Effekte, insbesondere im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und die Auswirkungen übermäßigen Regenwasserabflusses in den Talbereich, v.a. während der Bauzeit, sowie auf das Landschaftsbild vermieden werden. Bei Bedarf werden zu einem späteren Zeitpunkt geeignete Vorgaben festgelegt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch - Lärm	hoch	mäßig	mäßig
Wasser	gering	gering	gering
Boden	hoch	mäßig	mäßig
Landschaftsbild	mäßig	mäßig	mäßig
Arten und Lebensräume	mäßig	gering	mäßig
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)

Geotechnische Untersuchung und Geotechnischer Bericht des Büros Dr. Detlef Schilling, Fürstzell vom 22.05.2018

Geräuschkontingentierung des Büros GEO.VBER.S.UM vom 13.09.2018, geändert mit Datum vom 11.01.2019

Umweltatlas Bayern, Übersichtsbodenkarte 1:25.000

Bayern Atlas plus

Eigenen Ortsbegehungen



6. VERFAHRENSVERMERKE

6.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am **26.01.2016** die Durchführung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Gewerbegebietes nordöstlich der Ortschaft Haus im Wald beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.09.2018** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

6.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung in der Fassung vom 18.09.2018 durch Auslegung im Rathaus vom **26.09.2018** bis **24.10.2018** unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **22.09.2018** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom **20.09.2018** 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 **24.10.2018** gebeten.

Der Stadtrat hat am **30.01.2019** die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt

6.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes Nr. 38, in der Fassung vom **20.02.2019** wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **12.03.2019** bis **11.04.2019** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **28.02.2019** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom **28.02.2019** wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung bis zum **11.04.2019** gebeten.

6.4. ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am **23.04.2019** die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.



6.5. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom **23.04.2019** das Deckblatt Nr. 38 zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **20.02.2019** festgestellt.

Stadt Grafenau, den **25. April 2019**

.....
Max Niedermeier

Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



6.6. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Freyung – Grafenau hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt 38) mit Bescheid vom **03.05.2019** AZ **40-610-FP-59-2018** gemäß § 6 BauGB genehmigt.

.....
R. Wilhelm

R. Wilhelm

6.7. AUSGEFERTIGT

Stadt Grafenau, den **21. Mai 2019**

.....
Max Niedermeier

Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



(Siegel Genehmigungsbehörde)

6.8. BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am **24. Mai 2019** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Stadt Grafenau, den **27. Mai 2019**

.....
Max Niedermeier

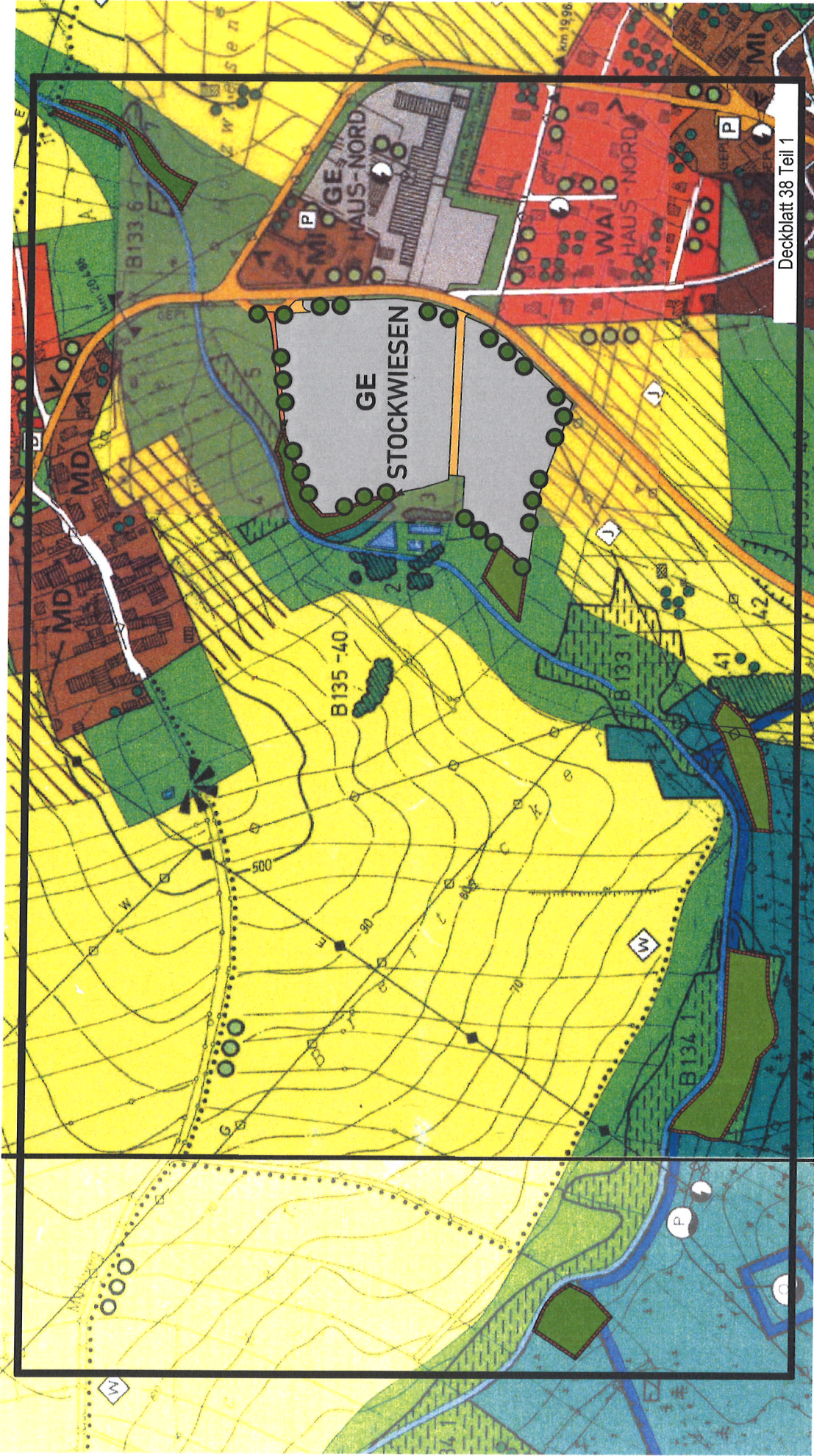
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister





C. ANLAGEN

1. **38. Änderung des Flächennutzungsplanes (M 1 : 5.000) – Teil 1**
Ortsbereich Haus im Wald Anlage 1
2. **Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan (M 1 : 5.000) –**
Teil 1 Ortsbereich Haus im Wald Anlage 2
3. **38. Änderung des Flächennutzungsplanes (M 1 : 5.000) – Teil 2**
Ausgleichsfläche Ortsbereich Einberg Auwies Anlage 3



ENTWURFSVERFASSER
 form.....vollendung
 architektur, technik und projektsteuerung
 Thomas Maier Architekt
 Obelilien 4 - 94481 Grafenau
 Tel. 08552 4880 - Fax 4885

LANDFORMEN
 Helga Sammer Landschaftsarchitektin
 Waldweg 3 - 94566 Riedlhütte
 Tel. 08553 6873 - Fax 920549

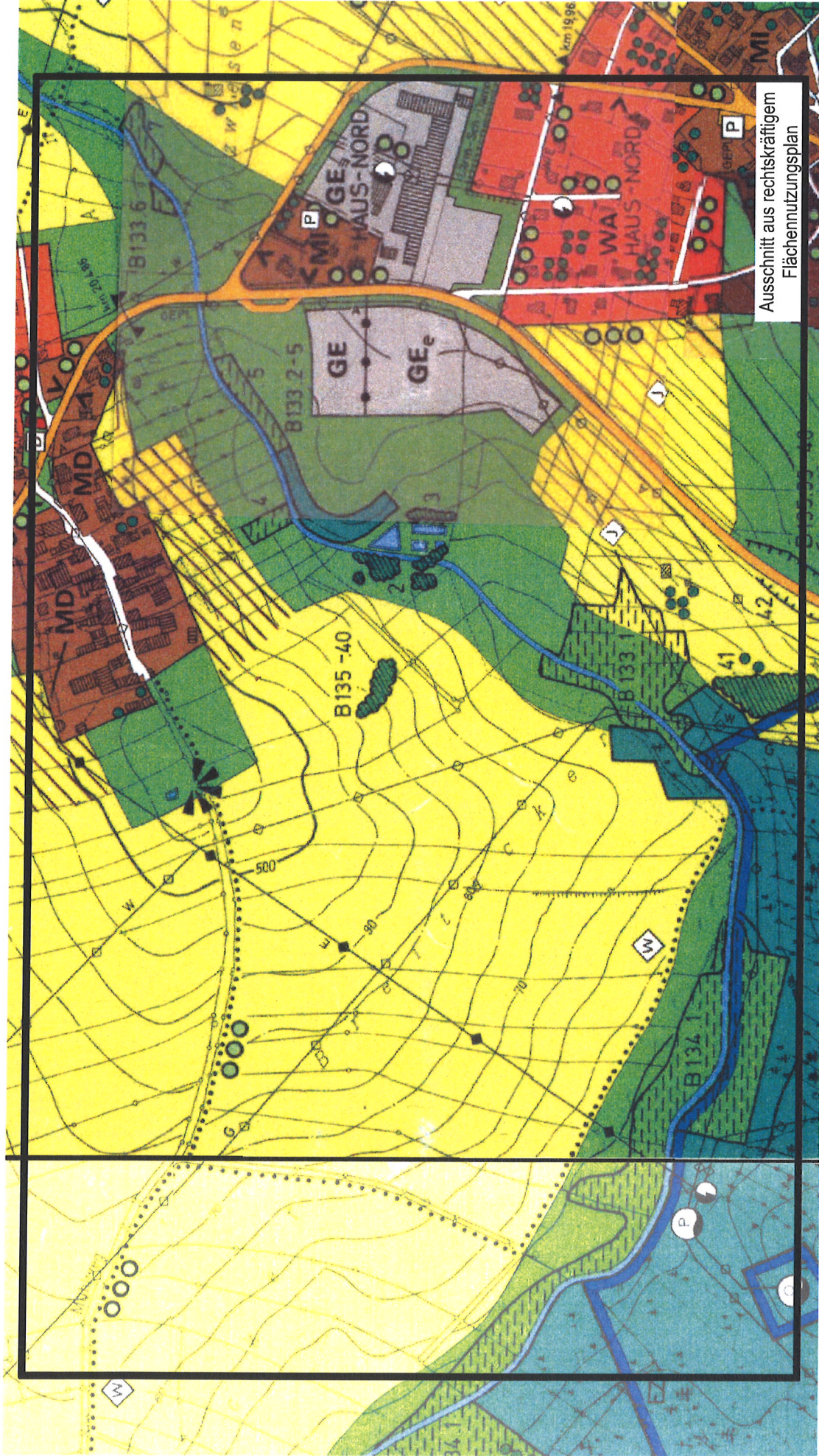
Grafenau, den
 Stadt Grafenau
 Max Niedermeier,
 1. Bürgermeister

25. April 2019



38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

ANLAGE 1 **ENTWURF**
 DATUM 20.02.2019



Ausschnitt aus rechtskräftigem
Flächennutzungsplan

ENTWURFSVERFASSER

form.....vollendung
architektur, technik und projektsteuerung

Thomas Maier Architekt
Oheleiten 4 - 94481 Grafenau
Tel. 08552 4880 - Fax 4885



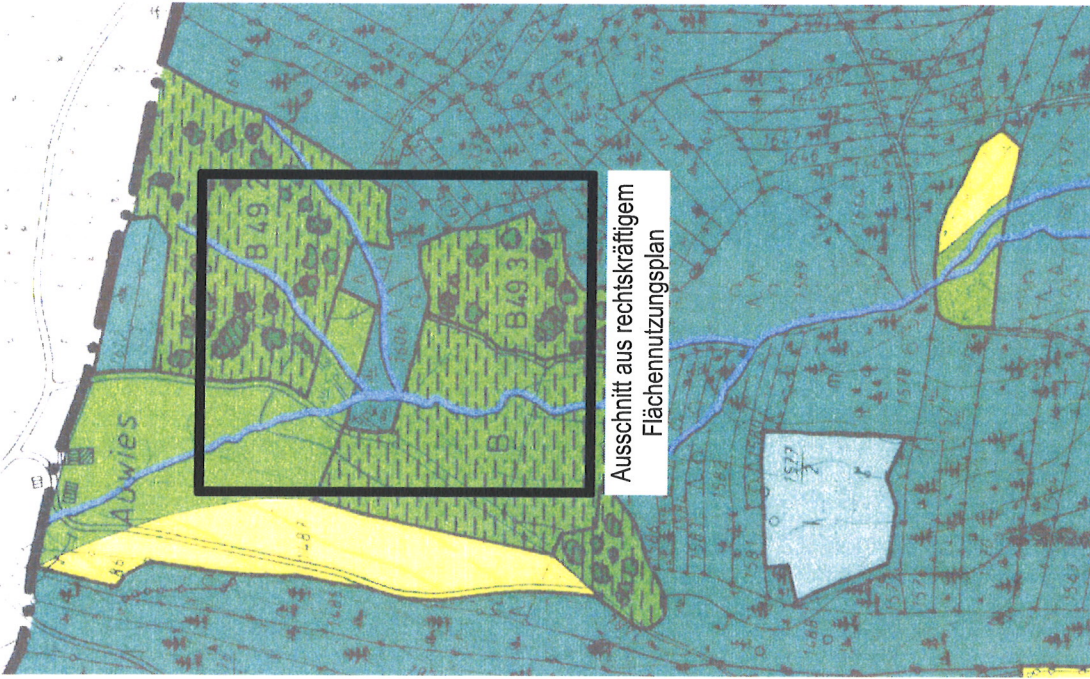
LANDFORMEN

Helga Sammer Landschaftsarchitektin
Waldweg 3 - 94566 Riedlhütte
Tel. 08553 6873 - Fax 920549

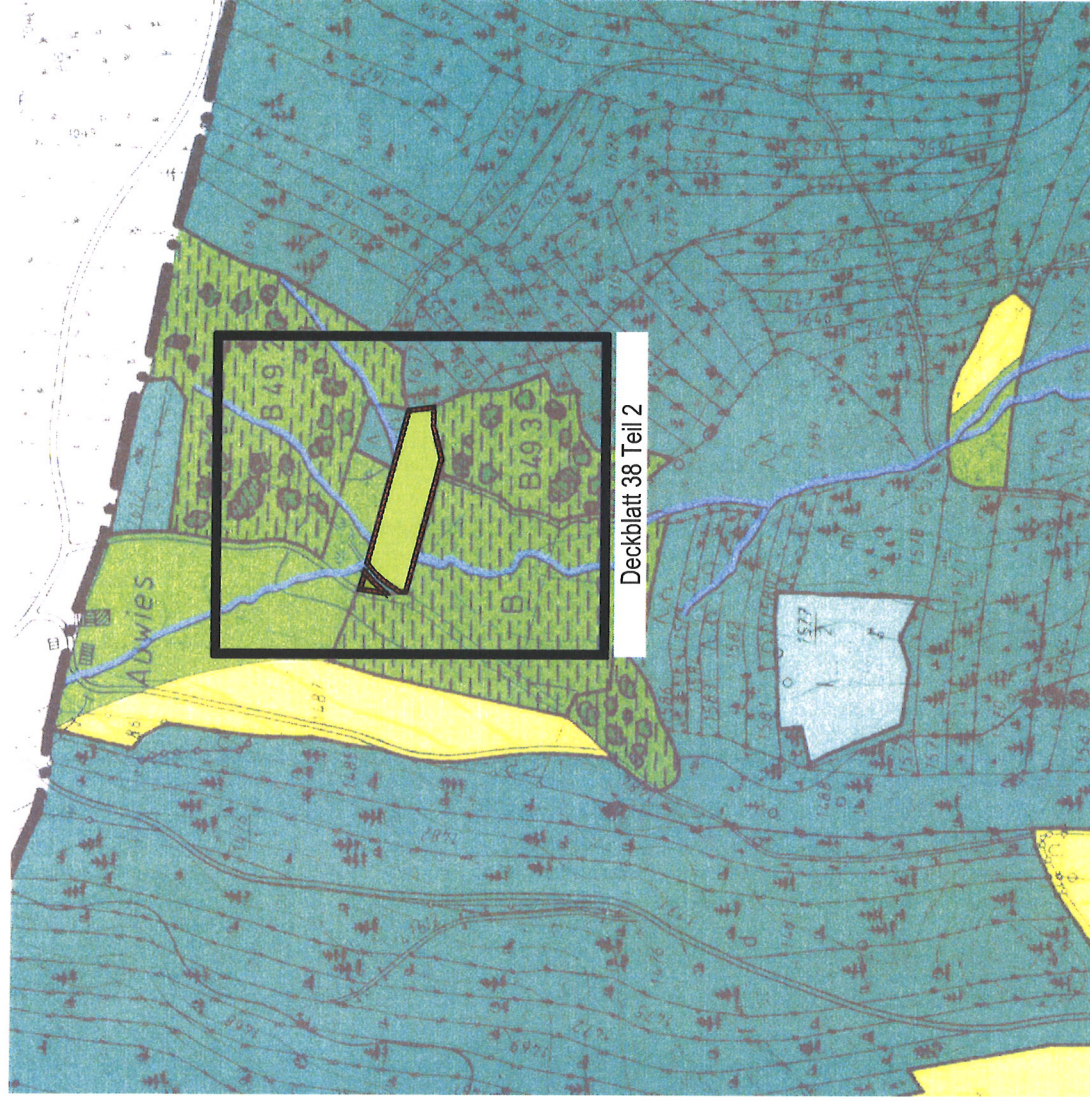
38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

ANLAGE 2

ENTWURF
DATUM 20.02.2019



Ausschnitt aus rechtskräftigem
Flächennutzungsplan



Deckblatt 38 Teil 2

ENTWURFSVERFASSER

form.....vollendung
architektur, technik und projektsteuerung

Thomas Maier Architekt
Obheiligen 4 - 94481 Grafenau
Tel. 08552 4880 - Fax 4885



Helga Sammer Landschaftsarchitektin
Waldweg 3 - 94566 Riedhütte
Tel. 08553 6873 - Fax 920549



25. April 2019

Grafenau, den
Stadt Grafenau

Max Niedermeier,
1. Bürgermeister

