

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „GE Stockwiesen“ der Stadt Grafenau ist mit ortsüblicher Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger am 06.06.2019 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung berücksichtigt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt (§§ 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, (§10a Abs. 1 BauGB) beizufügen.

Zusammenfassende Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Stadt Grafenau die städtebaulichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, 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.

Mit dem Gewerbegebiet „GE Stockwiesen“ hat die Stadt ihre Möglichkeiten zur Ausweisung von Gewerbegebieten ausgeschöpft. Darüber hinaus sind in der Stadt Grafenau kaum gewerbliche Flächenpotentiale vorhanden.

Das Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 38 im Bereich des „GE Stockwiesen“ wurde zeitgleich zur Bebauungsplan-Aufstellung entwickelt und ist bereits vom Landratsamt Freyung-Grafenau genehmigt und durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger wirksam geworden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird, der Betrieb naturverträglich in die Landschaft eingebettet, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert und die Vorgaben der Immissionsschutz-Gesetzgebung möglichst eingehalten werden.

Für die Gewerbegebietsansiedlung sind vergleichsweise geringe, mäßige und hohe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Dem stehen geringe bis mäßige anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber.

Die geplanten Betriebsgebäude und Bodenaufschüttungen bedingen vorerst eine mäßige negative Veränderung des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild wird jedoch mittel- bis langfristig durch Heckenpflanzungen und durch Großbaumpflanzungen, vorrangig an den Grenzen der Gewerbeflächen und auf Böschungen wiederhergestellt.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden Bezug nehmend auf den Ausgangszustand als mäßig eingestuft. Dies gilt wegen der zunehmenden Versiegelung und umfangreichen Bodenbewegungen auch für das betroffene Schutzgut Boden.

Veränderungen der Grundwasserverhältnisse sind nicht zu erwarten. Die Anlage einer

mindestens 450m³ fassenden Regenrückhalteeinrichtung vor dem Haselbach ist vorgesehen, sodass Abschwemmungen in den Haselbach verhindert werden. Den Anmerkungen der Geschäftsstelle des Bund Naturschutz in Bayern e. V. wird hiermit entsprochen. Der entsprechende Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist mit den erforderlichen Unterlagen und Berechnungen bereits gestellt worden.

Das Schutzgut Wasser ist nur gering betroffen.

Die Investoren wurden explizit darauf hingewiesen, dass kein Bodenmaterial in den Haselbach eingeschwemmt werden darf.

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.

Der Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde und die Vertreterin der Forstbehörde der Bayerischen Staatsforsten wurden im Hinblick auf die Ausgleichsmaßnahmen und die Anerkennung potentieller Ausgleichsflächen seit Frühjahr 2014 bis April 2019 ebenfalls mehrfach von der Stadt Grafenau und der Landschaftsarchitektin in die Planung miteinbezogen.

Auf Grund der negativen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter wurden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Eingriffsverursacher, bzw. von der Stadt Grafenau durchgeführt werden. Dem Gewerbegebiet sind sieben Ausgleichsflächen, verteilt auf zwei Investoren, zugeordnet. 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.

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

Die Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, sowie zur Kompensation wurde durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Investoren, bzw. durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit abgesichert.

Im Vorfeld und im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung wurden zur Durchführbarkeit und zur Optimierung der Planung Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt Passau und dem Landratsamt Freyung-Grafenau bezüglich der Anbindung des Gewerbegebietes an die Staatsstraße und an die Kreisstraße geführt. Die Ergebnisse wurden bei der Planung berücksichtigt.

Auflagen und Bedingungen des Staatlichen Bauamtes bezüglich Anbaubeschränkungen, Anzahl und Art von Einmündungen von öffentlichen Straßen, bzw. Privatzufahrten, Verkehrsführung, Sichtdreiecke, Entwässerung der Bauflächen, Blendung und Lärmauswirkung durch Photovoltaikfelder wurden in die planerischen und textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Staatsstraßengrund wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Mit der Abteilung für den Technischen Umweltschutz am Landratsamt Freyung-Grafenau und mit dem Investor fanden bezüglich der Lärmkontingentierung mehrere Gespräche statt. Die Anregungen und Ergebnisse aus diesen Gesprächen und die Empfehlungen aus dem Schallgutachten wurden bei der Planung berücksichtigt.

Es wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die zunächst hohen baubedingten Lärmauswirkungen können in der Betriebsphase auf ein unerhebliches Maß abgesenkt werden.

Eine Geräuschkontingentierung wurde im September 2018 vorgelegt und im Januar 2019 überarbeitet. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung wurde das zur Verfügung stehende Emissionskontingent parzellenmäßig gegliedert, wobei bei zwei Parzellen die Nacharbeit

ausgeschlossen wurde.

Gemäß vorliegendem Schallgutachten ergeben sich an fast allen berücksichtigten maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel, die die hier zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschreiten. Von allen untersuchten Immissionsorten kommt es jedoch beim MI-1 zu einer sehr geringfügigen Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 (0,6 dB(A) tags und 0,5 dB(A) nachts), die mit dem menschlichen Ohr nicht mehr feststellbar sind. Aus diesem Grund und auch deswegen, weil damit zu rechnen ist, dass die betroffene Wohnnutzung an diesem Immissionsort MI-1 nicht von Dauer bestehen bleibt, sondern hier mittelfristig mit gewerblicher Nutzung zu rechnen ist, hat sich die Stadt Grafenau dazu entschieden, das vorliegende Lärmgutachten nicht wiederholt überarbeiten zu lassen und sieht von einem Ausgleich durch anderweitige Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. der Festsetzung einer Schallschutzwand ab.

Bezüglich des Sachkomplexes Lichteinwirkung sollen bei der Errichtung von Beleuchtungsanlagen die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) beachtet werden und es werden zwecks Insektenschutz bodenstrahlende, warmweiße LED-Lampen empfohlen.

Bezüglich des Sachkomplexes Störfälle verweist die Stadt Grafenau im Falle der Ansiedlung eines in Teilbereichen der Störfallverordnung unterliegenden Betriebes auf die bestehende Gesetzeslage und sieht keinen konkreten Anlass, solche Betriebe von vorneherein auszuschließen.

Ein Hervortreten von Altlasten in Form von Bodenverunreinigungen oder Schadstoffbelastungen ist nach durchgeführter Recherche und gemäß den Inhalten der vorliegenden geotechnischen Untersuchung nicht zu erwarten.

Die Schutzgüter Luft/Klima, Kultur- und Sachgüter, sowie Erholung sind nicht betroffen.

Aufgrund der Angebundenheit an ein vorhandenes Gewerbegebiet jenseits der Kreisstraße, der Verfügbarkeit der Flächen, der Naturverträglichkeit und der gesicherten Erschließung wurde der gewählte Standort und die gewählte Art und Weise der Planung bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als beste geeignete Möglichkeit gesehen und die Planung wie vorliegend durchgeführt.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes Stockwiesen hat die Stadt Grafenau alle ihre aktuell verfügbaren Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe verkauft.

Auf eine weitere Suche nach Alternativstandorten für neue Gewerbegebiete wurde verzichtet, da ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes GE Stockwiesen im Bereich einer bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Fläche lag und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren erfolgreich geändert wurde.

Aufgestellt:
Grafenau, den 07.06.2019



Max Niedermeier, 1. Bürgermeister