

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „GEe Haselbach-Bimmerwiesen“ wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§ 10a Abs. 1 BauGB).

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt

Art und Weise der Berücksichtigung

Nach dem Datenbestand der Artenschutzkartierung und möglicher Lebensräume für den Artenschutz liegen im Geltungsbereich des Gewerbegebietes keine Fundpunkte bzw. Hinweise vor. Es handelt sich um eine mehrschürige intensiv genutzte Wirtschaftswiese. Es sind keine Biotope betroffen. Nördlich des Geltungsbereichs besteht ein Feldgehölz, das jedoch von der Planung nicht betroffen ist. Artenschutzrechtliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Die Auswirkungen der verbindlichen Bauleitplanung sind lokal begrenzt. Die Anzahl der betroffenen Bürger ist gering und auf das unmittelbare Umfeld beschränkt. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer mäßigen Beeinträchtigung auszugehen, wobei die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild als erheblich nachteilig zu beurteilen sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und im Umweltbericht dokumentiert.

Zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden folgende Maßnahmen geplant:

- Festsetzung von Baumpflanzungen mit autochtonem Pflanzenmaterial gebietsheimischer Arten
- Festsetzung von Heckenpflanzungen im Westen autochtonem Pflanzenmaterial gebietsheimischer Arten
- Festsetzung nicht versiegelter Beläge für PKW-Stellflächen
- Baugrenze mit deutlichem Abstand zum angrenzenden Biotop im Norden
- der Erhalt der offenen Entwässerungsgräben im Norden, Westen und Süden des Geltungsbereichs ist festgesetzt
- Hinweise zur Vermeidung nächtlicher Aufhellung und Blendung sind zu berücksichtigen
- die Anzahl der maximal zu bebauenden Fläche ist festgesetzt
- die maximal zulässige Wandhöhe ist festgesetzt
- maximale Böschungshöhen werden festgesetzt
- freistehende Werbeanlagen sind auf Fahnenmaste beschränkt

Außerdem ist durch gezielte Lichtplanung eine Blendung auszuschließen und die nächtliche Aufhellung auf das Mindestmaß zu reduzieren.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet werden außerhalb des eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungs-/Grünordnungsplans, jedoch in unmittelbarer Nähe westlich des Eingriffs auf der südlichen Teilfläche der Flur-Nr. 1320 Gemarkung Nendlnach nachgewiesen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Art und Weise der Berücksichtigung</u>
-----------------------	---

keine

3. Behördenbeteiligung

<u>Stellungnahmen</u>	<u>Art und Weise der Berücksichtigung</u>
-----------------------	---

Bayernwerk AG

Folgender Hinweis wurde ergänzt:
Im Schutzzonenbereich bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen, sodass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Kreisbrandrat	Die geforderte Löschwasserversorgung für den Planbereich kann über einen Hydranten beim Anwesen „Haselbach 35 und die Löschwasserzisterne am Feuerwehrgebäude erbracht werden.
Wasserwirtschaftsamt	Dem Bauherrn wird seitens der Stadt Grafenau aufgegeben, für den Planbereich ein Oberflächenwasserentsorgungskonzept zu erstellen und das notwendige wasserrechtliche Verfahren zu beantragen.
Staatliches Bauamt Passau	<p>In den textlichen Festsetzungen wurden folgende Vorgaben aufgenommen:</p> <p>Oberflächenwasser und Abwässer aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) dürfen nicht auf Straßengrund und auch nicht in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.</p> <p>Sowie folgende Anbaubeschränkungen aufgenommen:</p> <p>Entlang der Staatsstraße besteht ein Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.</p> <p>Außerdem sind Mindestabstände für Einzäunungen und Bepflanzungen erforderlich.</p> <p>Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc. mind. 20m - bis zu Einzäunungen mind. 10m - bis zu Stellplätzen mind. 15m - während der Bauphase bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen mind. 15m - bis zu Bäumen mind. 10m - bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1m mind. 10m <p>Außerdem ist das erforderliche Sichtdreieck bei der Einmündung der Kreisstraße FRG 46 in die Staatsstraße (70m in Richtung Nendlnach im Zuge der Staatsstraße und 10m im Zuge der Einmündung der FRG 46 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße) von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.</p>
Deutsche Telekom Technik GmbH	Der Hinweis, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn in die Lage der Telekommunikationsanlagen einweisen lassen sollen wird an den Bauherrn zur Beachtung weitergeleitet.

Bayerisches Landesamt für
Denkmalpflege

In den textlichen Hinweisen wurde folgendes aufgenommen:
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der
Meldepflicht an das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege
oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Regierung von Niederbayern

Da das staatliche Bauamt Passau auf eine 20m Anbauverbots-
zone besteht, kann der Empfehlung der Regierung, dass
Baufenster weiter in Richtung des bestehenden Siedlungszu-
sammenhangs zu verschieben, nicht nachgekommen werden.

Die Reduzierung der Pflanzenliste in den grünordnerischen
Festsetzungen auf gebietsheimische Gehölze wurde beachtet.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Der Empfehlung und Forderung des Kreisbaumeisters, dass
Baufenster näher an den Ortsteil heranzuführen, kann auf
Grund der Forderung des staatlichen Bauamts (20m Anbau-
verbotszone) nicht nachgekommen werden.

Folgende Anpassungen wurden in den textlichen
Festsetzungen vorgenommen:

Die Dachformen wurden auf Sattel- und Pultdach beschränkt,
Flachdächer sind nur bei untergeordneten Bauteilen und
Nebengebäuden erlaubt.

Außerdem wurde bei der Wandhöhe der Zusatz Urgelände
bei der natürlichen Geländeoberfläche ergänzt, sowie bei der
Definition der Böschung der Böschungswinkel von 1:2
ergänzt.

Von weiteren Festsetzungen bzgl. Kleinteiligkeit der
Baukörper und dem weitestgehenden Verzicht auf
Aufschüttungen wird abgesehen.

Technischer Umweltschutz

Folgende Einschränkung wurde ergänzt:

Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO möglichen Nutzungen
sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-,
Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Die ausnahmsweise
möglichen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden
ausdrücklich ausgeschlossen.

In den textlichen Festsetzungen wurde außerdem folgendes
mitaufgenommen:

Zugelassen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren
Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von
tags (6.00 – 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 – 6.00
Uhr) 45 dB(A) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung
der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12,
Abschnitt 5. Bei der Prüfung der planungsrechtlichen
Zulässigkeit eines Vorhabens sind nur Immissionsorte außer-

halb des Planungsgebietes zu berücksichtigen.

Des Weiteren wurde folgender Hinweis eingefügt:
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben, im Genehmigungs- und im Genehmigungs-Freistellungsverfahren, ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der BauVorIV abzustimmen. Die den schalltechnischen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften, Richtlinien und Normen sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Regionaler Planungsverband

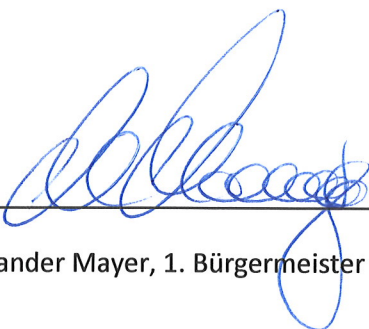
Da das staatliche Bauamt Passau auf eine 20m Anbauverbotszone besteht, kann der Empfehlung des Regionalen Planungsverbandes, dass Baufenster weiter in Richtung des bestehenden Siedlungszusammenhangs zu verschieben, nicht nachgekommen werden.

4. Planungsalternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht. Das Bauleitverfahren soll durchgeführt werden, da der ortsansässige Maschinenbau- und Fahrzeughandel Müller Erweiterungsflächen benötigt. Der derzeitige Betrieb liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße, bestehende Gebäude sollen in die erweiterte Nutzung miteinbezogen werden.

Aufgestellt:

Grafenau, 13.10.2021



Alexander Mayer, 1. Bürgermeister