

Die Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle II“ durch Deckblatt 5 der Stadt Grafenau ist mit ortsüblicher Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger am 14.07.2018 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan-Deckblattes 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 Bebauungsplan-Deckblattes 5 schafft die Stadt Grafenau für einen einheimischen Investor Baurecht zur wiederholten Betriebserweiterung in Fläche und Höhe. Darüber hinaus wird die Stellplatzanzahl für Mitarbeiter-Pkws erhöht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan- Deckblattes 5 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 eingehalten werden.

Auf Grund dieser Vorgaben fanden ab Mai 2017 im Zusammenhang mit den Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligungen mehrere gemeinsame Fachstellengespräche mit Vertretern des Landratsamtes Freyung-Grafenau (Untere Bauaufsichtsbehörde, Kreisbaumeisterin, Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz) und mehrere Gespräche der Stadt Grafenau, den Planern und dem Bauherrn statt, bei denen die Planung optimiert und die notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden, damit das geplante Baugebiet den gesetzlichen Vorgaben nicht entgegensteht.

Darüber hinaus wurden vom Planungsbüro Gespräche bezüglich der Einhaltung zur Verfügung stehender Emissionskontingente und deren sinnvolle Verteilung auf die aktuell geplanten Gewerbeflächen mit dem Büro geführt, das für die Geräuschkontingentierung verantwortlich zeichnet, sowie mit dem Sachbearbeiter für den Technischen Umweltschutz im Landratsamt Freyung-Grafenau.

Nach der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange folgten weitere Gespräche der Stadt Grafenau mit der Kreisbaumeisterin, der Unteren Bauaufsichtsbehörde, der Deutsche Bahn AG DB Immobilien und Vertretern des Investors. Die Anregungen und Ergebnisse aus diesen Gesprächen wurden bei der Planung berücksichtigt und in den Umweltbericht, bzw. in die Begründung eingearbeitet.

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 auf der Betriebsfläche und auf mehreren zugeordneten externen Ausgleichsflächen durchgeführt werden. Als Maßstab zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs diente der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". In Absprache mit der Naturschutzbehörde wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes sind vergleichsweise geringe, mäßige und hohe Anstrengungen und Eingriffe bau- und anlagebedingter Art erforderlich. Dem stehen geringe bis mäßige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber.

Die flächen- und höhenmäßige Ausweitung des Betriebsgebäudes bedingt vorerst eine negative Veränderung des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild wird jedoch mittel- bis langfristig durch Baumpflanzungen zum Großteil wiederhergestellt. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden Bezug nehmend auf den Ausgangszustand als gering eingestuft. Dies gilt auch für das betroffene Schutzgut Wasser.

Aufgrund der zunehmenden Versiegelung und einem massiven Bodenabtrag ist das Schutzgut Boden mäßig betroffen.

Trotz der Erweiterung und der Intensivierung der Gewerbeflächen können die zur Verfügung stehenden Lärmschutzkontingente eingehalten werden, sodass eine Überarbeitung der bereits zum Deckblatt 4 vorliegenden Geräuschkontingentierung nicht notwendig wurde. Die zunächst hohen baubedingten Lärmauswirkungen können in der Betriebsphase auf ein unerhebliches Maß abgesenkt werden.

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

Es sind zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, sowie zur Kompensation vorgesehen, deren Durchführung durch einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor, bzw. durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit abgesichert sind.

Aufgrund der Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes auf bereits bestehender Gewerbefläche und dem Ausgleich für den Eingriff in eine bestehende Ausgleichsfläche zur Errichtung von KFZ-Stellplätzen, 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 geeignete Möglichkeit gesehen und die Planung wie vorliegend durchgeführt. Auf eine weitere Suche nach Alternativstandorten konnte dementsprechend verzichtet werden.

Aufgestellt:

Grafenau, den 16.07.2018



Max Niedermeier, 1. Bürgermeister