

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Reismühle – Süd Deckblatt 02“ der Stadt Grafenau ist mit ortsüblicher Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger am Freitag, den 6. März 2020 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan- Deckblattes 02 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

Die Stadt Grafenau plante von 1999 bis 2006 das zwischen der Kreisstraße FRG 22 und der Kreisstraße FRG 9 gelegenes Gewerbegebiet „GE Reismühle - Süd“. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan trat 2006 in Kraft. Das Plangebiet besteht aus topographisch bewegtem Gelände (Höhenunterschied von 615 m ü. NN an der FRG 9 bis 631müNN an der FRG 22) und schließt an eine bereits vorhandene Bebauung an. Zur bedarfsgerechten Erschließung und Bebauung durch einen Investor für das Gesamtgelände wurde im Jahr 2014 das Deckblatt 01, aufgeteilt in zwei Bauabschnitte, aufgestellt. Der Bauabschnitt I ist bereits erschlossen und bebaut. Aktuell soll der Bauabschnitt II bebaut und dabei bedarfsgerecht nachverdichtet werden. Hierzu wird das Deckblatt 02 aufgestellt. Die Nutzungsgrenze zwischen Bauabschnitt I und Bauabschnitt II wird aufgrund der Bestandsbebauung lagemäßig verschoben. Im Bauabschnitt II werden die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl, die maximale Firsthöhe und die maximale Wandhöhe erhöht.

Die Firma versuchte im Vorfeld der Aufstellung des Deckblattes 02 über die Fläche des Bauabschnittes II hinaus nordöstlich des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1253 zusätzliche Flächen als Parkflächen für Mitarbeiter zu erwerben. Dieses Vorhaben scheiterte jedoch an der mangelnden Verfügbarkeit, sodass man in Bauabschnitt II auf die Möglichkeit der Nachverdichtung zurückgreift. Im Norden des Geltungsbereiches erwarb der Investor zudem eine öffentliche Fläche der Stadt Grafenau, um seine Gewerbeflächen nach den aktuellen Bedürfnissen zu vergrößern.

In einem weiteren Bauleitverfahren sollen darüber hinaus nördlich des Bauabschnittes II auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße FRG 22 zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen werden, die als Parkplatz für Mitarbeiter zur Verfügung gestellt werden sollen.

Die Stadt Grafenau schafft mit dem vorliegenden Bauleitverfahren die städtebaulichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes mit hohem Flächen- und Gebäudebedarf.

Für die Aufstellung des Deckblattes 02 waren lediglich die Auswirkungen der Nachverdichtung im Bauabschnitt II zu betrachten. Die Festsetzungen und Parameter des Bauabschnittes I bleiben im Deckblatt 02 unverändert im Vergleich zum Deckblatt 01.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau stellt im Bereich des Deckblattes 02 bereits ein Gewerbegebiet dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes war dementsprechend nicht notwendig.

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

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Grafenau und ist somit gesichert.

Im Vorfeld der Deckblatt-Aufstellung wurde am 06.11.2018 die Vorplanung im Landratsamt Freyung-Grafenau vom Investor und dessen Planer vorgestellt und erläutert. Bei diesem runden Tisch waren neben Vertretern der Stadt Grafenau und des Investors mehrere Fachstellen beteiligt. Die Kreisbaumeisterin, Vertreter der Baurechtsabteilung, des Technischen Umweltschutzes und der Unteren Naturschutzbehörde wurden hierbei zur Stellungnahme und Einschätzung gebeten.

Am 08.05.2019 fand eine Verkehrsschau bezüglich der geplanten nördlichen Fußgängerquerung über die Kreisstraße FRG 22 zum Grundstück für den vorgesehenen Mitarbeiter-Parkplatz statt. Teilnehmer waren außer Vertretern der Stadt Grafenau, des Investors und dessen Planungsbüro Vertreter der Kreisstraßenverwaltung, des Tiefbauamtes des Landkreises und der Polizeiinspektion Grafenau.

Zur Abstimmung der Vermeidungsmaßnahmen führte das Planungsbüro am 04.10.2019 ein Gespräch mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde, wobei die Verdichtung der Ortsrandeingrünung des BA II durch die Pflanzung von größeren Bäumen mit höherer Pflanzqualität festgelegt wurde.

Die Anregungen und Ergebnisse aus diesen Gesprächen wurden bei der Planung berücksichtigt.

Die Berechnung der Ausgleichsflächen und die Festsetzung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen bleiben im Vergleich zum Deckblatt 01 unverändert.

Auflagen und Bedingungen der Kreisstraßenverwaltung u.a. bezüglich der Anbaubeschränkungen, der Einfahrt, der Fußgängerquerung, der Sichtdreiecke und der Entwässerung der Bauflächen wurden in die planerischen und textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Für die Nachverdichtung im Bauabschnitt II sind Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Dem stehen unerhebliche und geringe anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber.

Schutzgut Mensch - Lärm

Eine schalltechnische Untersuchung zu den Immissionen im geplanten Gewerbegebiet wurde bereits im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Reismühle – Süd“ durchgeführt und 2014 überarbeitet.

Bei der Bebauung des Gewerbegebietes sind Schallschutz-Grenzwerte, insbesondere während der Nachtzeit einzuhalten. Die Inhalte der Geräuschkontingentierung des Büros GEO.VER.S.UM vom 16.04.2014 sind einzuhalten.

Aufgrund der Nachverdichtung ist bau- und anlagebedingt mit unerheblichen zusätzlichen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Betriebsbedingte Belastungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Das Gewerbegebiet wird über ein Trennsystem entsorgt. Das Dachflächenwasser und das

unverschmutzte Niederschlagswasser werden über einen Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken südwestlich der FRG 9 zugeführt und der Überlauf in den Viehbach eingeleitet. Bei Eindringen von Sicker- und Schichtwässern ist auf eine ordnungsgemäße Ableitung der anstehenden Wässer zu achten. Sämtliche Schicht- und Oberflächenwasser, sowie das Wasser aus dem Sammelschacht im Norden werden in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet und über den südlichen Teil des Gewerbegebietes in das Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet.

Ein entsprechender erneuter Antrag zur Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung als Gesamtverfahren für sämtliche bestehenden und geplanten Gewerbegebiete im Ortsteil Reismühle ist zeitgleich mit der Aufstellung des Deckblattes 02 mit Datum vom 29.07.2019 durch das Büro EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Regensburg für die Stadt Grafenau eingereicht worden. Das Wasserrechtsverfahren ist noch nicht abgeschlossen, da die Planung für das Klärwerk noch integriert werden soll. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in Bezug auf die Regenwasserableitung keine Probleme zu erwarten sind.

Wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze und Wege, wie auch das Maß der zu versiegelnden Fläche sind Bestandteil des Bebauungsplanes und sind mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Zur Regenwasserrückhaltung auf den Bauflächen wurden teilversiegelte Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Nachverdichtung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Betriebsbedingt ist auf Grund der Regenwasserrückhaltung für die Nachverdichtung von einer unerheblichen Umweltwirkung auszugehen.

Schutzgut Boden

Aufgrund der Nachverdichtung sind bau- und anlagebedingt insgesamt unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Baubedingt ist auf eine fachgerechte Lagerung und Handhabung von Unter- und Oberboden zu achten. Oberboden darf nicht vernichtet oder unbrauchbar gemacht werden und ist zur Zwischenlagerung vor Wiederverwendung in mit Gründüngung angesäten Mieten zu lagern. Ein Hervortreten von Altlasten in Form von Bodenverunreinigungen oder Schadstoffbelastungen sind nach durchgeführter Recherche und gemäß den Inhalten der vorliegenden geotechnischen Untersuchung nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

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.

Um negative Auswirkungen zu vermeiden, wurde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Festsetzungen zur Baumpflanzung mit entsprechend hohen Bäumen zur Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes vorgesehen. Zur Ortsrandeingrünung des Bauabschnittes II sind insgesamt 15 Großbäume mit hoher Pflanzqualität festgesetzt. Durch die zusätzlichen Vermeidungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kompensiert.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu vermeiden sieht das Deckblatt 01 bereits eine Eingrünung des Baubereiches und eine Teilversiegelung der Stellflächen vor. Zusammen mit den Maßnahmen auf den dem Baugebiet im Deckblatt 01 zugeordneten Ausgleichsflächen, wie Baum- und Strauchpflanzungen, sowie Pflegeextensivierung kann der Biotopverbund verbessert und negative Auswirkungen des Eingriffs ausgeglichen werden.

Die Nachverdichtung zieht keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume mehr nach sich.

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

Da eine geordnete städtebauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann, die Erschließung gesichert ist und aufgrund der Nachverdichtung nur eine geringe Fläche zusätzlich versiegelt wird, eignet sich die Fläche des Bauabschnittes II besonders zur Ausweitung des bestehenden Gewerbebetriebes. Die gewählte Art und Weise der Planung wird auf Grund der topografischen und immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bei entsprechender Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen als beste Möglichkeit zur Betriebserweiterung angesehen. Zur Errichtung der geplanten erweiterten Gebäudekubaturen und Stellplatzstrukturen wurden daher keine weiteren alternativen Standorte untersucht.

Aufgestellt:

Grafenau, den 10.03.2020



Max Niedermeier, 1. Bürgermeister