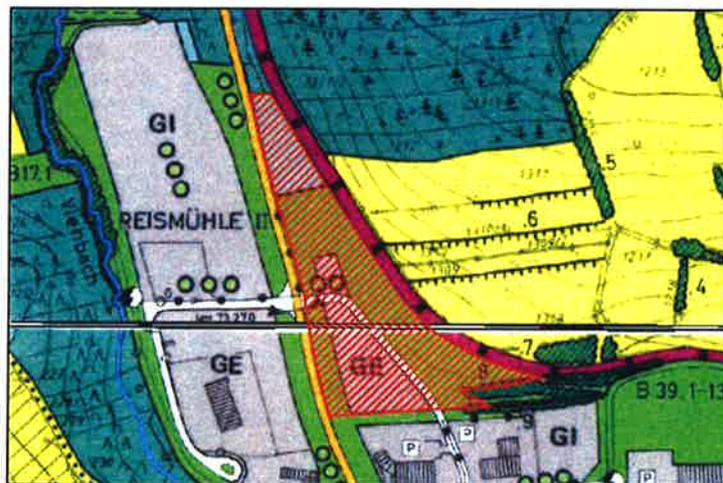


Stadt Grafenau



39. Änderung des Flächennutzungsplanes „GE/GI Reismühle II, DB 5“

in der Fassung vom 20.02.2018



Inhalt	Seite
A. Flächennutzungsplanänderung	2
B. Begründung	4
C. Verfahrensvermerke	14
D. Anlagen	17

Entwurfsverfasserin:



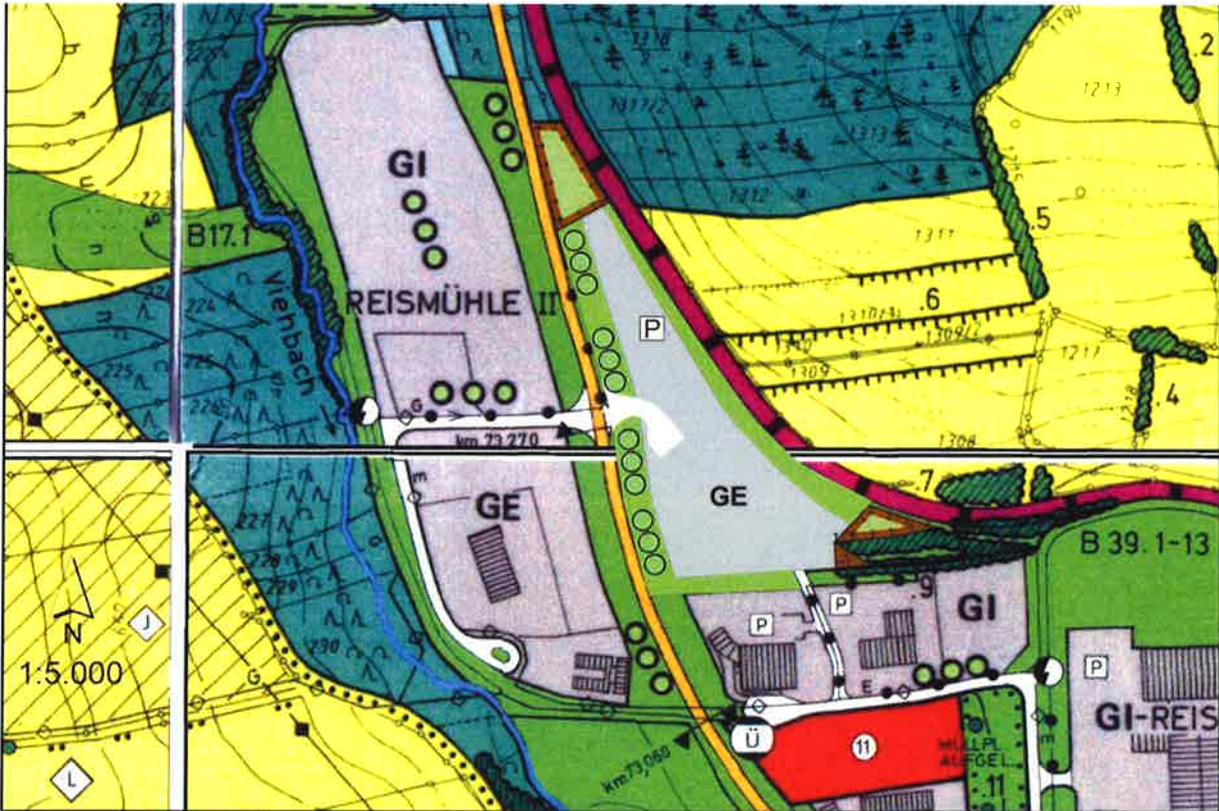
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Helga Sammer

Waldweg 3, 94566 Riedlhütte
Tel.: 08553-6873, Fax: 08553-920549
E-Mail: helga.sammer@t-online.de

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:

39. Änderung des Flächennutzungsplanes (M 1 : 5.000) – Teil 1 Ortsbereich Reismühle



Legende

- GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
-  Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) - „Ausgleichsfläche“ -

Plandatum: 20.02.2018

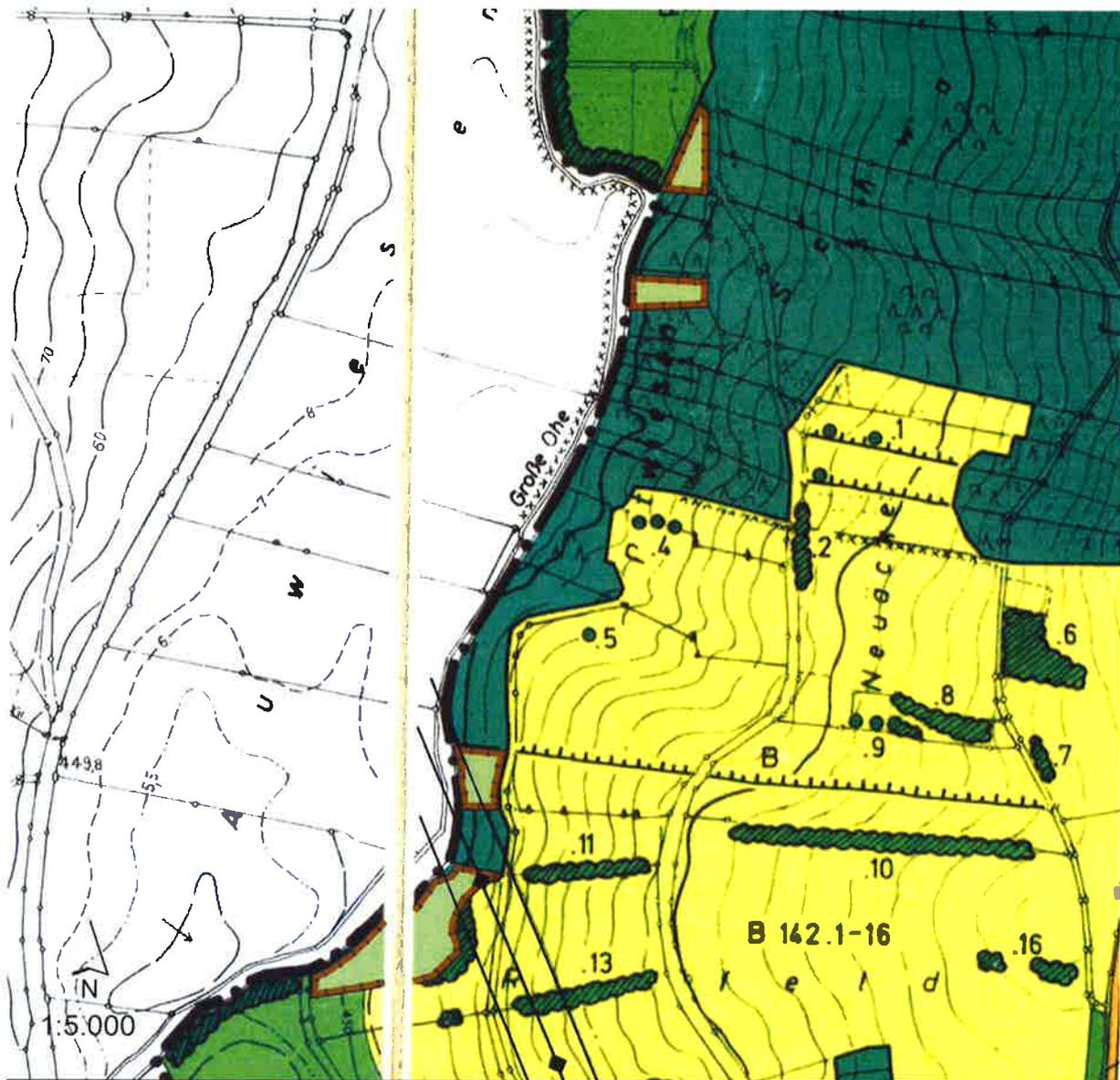
15. Juni 2018

Grafenau, den
Stadt Grafenau




Max Niedermeier, 1. Bürgermeister

39. Änderung des Flächennutzungsplanes (M 1 : 5.000) – Teil 2 Ausgleichsflächen an der großen Ohe



Legende



Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) - „Ausgleichsfläche“ -

Plandatum: 20.02.2018

Grafenau, den **15. Juni 2018**
Stadt Grafenau



Max Niedermeier, 1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in der Sitzung am 18.09.2017 beschlossen, die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grafenau im Bereich der Gemarkung Rosenau (Flurnummern 1303, 1303/3, 1305, 1305/1, 1305/2 und 1305/3) und im Bereich der Gemarkung Bärnstein (Flurnummern 713/1, 715, 944, 945 und 951) durch Deckblatt Nr. 39 zu ändern.

Im Baubereich Reismühle werden die bisher zum Großteil als ‚gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Freifläche, Bachtäler und Talauen von Bebauung und Aufforstung freizuhalten‘ dargestellten vorgenannten Grundstücke der Gemarkung Rosenau in Gewerbegebiet umgewandelt. Eine kleinere Fläche im Nordwesten, die als Fläche für die Forstwirtschaft, als mögliche Aufforstung dargestellt ist, wird zum Teil ebenfalls in ein GE umgewandelt. Der restliche Teil dieser Fläche wird in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - als Ausgleichsfläche - dargestellt. Auf einer aktuell als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Freifläche dargestellten Fläche werden zwei weitere, kleinere Ausgleichsflächen im Osten des Änderungsgebietes dargestellt.

Anlass der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist – neben der bereits bestehenden Erweiterung vor drei Jahren – eine erneute geplante Vergrößerung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Die gewerblichen Gebäude sollen in Fläche und Höhe erweitert werden.

Die Anzahl der zum Betrieb gehörigen KFZ-Stellplätze sollen auf Grund der vermehrten Mitarbeiteranzahl deutlich erhöht werden. Eine Erweiterung der Gewerbefläche in Richtung Nordwesten in eine festgesetzte Ausgleichsfläche hinein ist aus diesem Grund erforderlich. Eine der beiden kleineren hier dargestellten Ausgleichsflächen dient zum Ausgleich von Gewerbeflächen im Bebauungsplan Reismühle Süd, Deckblatt 01.

Die als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellten Flächen der Gemarkung Bärnstein entlang der Großen Ohe werden in Ausgleichsflächen umgewandelt, die überwiegend der oben genannten Betriebserweiterung zugeordnet sind. Ein Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 713/1, aktuell dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft mit Heckenstruktur als Teil eines amtlich kartierten Biotops wird ebenfalls als Ausgleichsfläche dargestellt. Die Ausgleichsflächen sind vorgesehen für die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle II“ durch Deckblatt 5.

2. Lage der Grundstücke

Die zu bebauenden Grundstücke werden im Norden von dem Waldgrundstück mit der Flurnummer 1317/3 der Gemarkung Rosenau, im Westen von der Staatsstraße 2132, im Osten von der Bahnlinie Zwiesel-Grafenau und im Süden von Gewerbe und Grünflächen umgrenzt.

3. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des erweitert dargestellten Gewerbegebietes erfolgt über die städtische Erschließungsstraße „Technopark“ und die angrenzende Staatsstraße, wobei die Anbauverbotszone parallel zur Staatsstraße nach Norden fortgeführt wird.

3.2. Energieversorgung: Elektrizität und Versorgung mit Fernmeldeleitung

Die Energieversorgung und die Versorgung mit Fernmeldeleitungen sind als gesichert anzusehen.

3.3. Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung

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

3.4. Müllbeseitigung

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

3.5. Schmutzwasserableitung

Das erweiterte Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz zur Kläranlage Grafenau.

3.6. Niederschlagswasserbeseitigung

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal dem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeleitet. Von hier wird es mit zeitlicher Verzögerung in den Viehbach abgeleitet.

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, nicht gesammelt, sondern, 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. 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.

4.1. Einleitung

4.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des Deckblattes 39 will die Stadt Grafenau dem ansässigen Gewerbebetrieb eine wiederholte Betriebserweiterung ermöglichen.

Bereits in den Jahren 2015/2016 wurde der Betrieb erstmals erweitert. Die Betriebserweiterung bedingte damals noch keine Flächennutzungsplan-Änderung.

Es ist geplant, den bestehenden Gebäudekomplex flächen- und höhenmäßig zu erweitern und die Stellplatzanlagen für Mitarbeiter erheblich, in landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen hinein und auch in die bereits festgesetzte nördlich gelegene Ausgleichsfläche hinein zu vergrößern. Dadurch wird die vorliegende Deckblattänderung notwendig. Im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes Reismühle II durch Deckblatt 5 im Parallelverfahren.

Der südliche Teil des geplanten Gebäudekomplexes liegt im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet –Reismühle-“. Dieser Bereich ist bereits im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt und bedarf somit keiner Änderung.

Bei der Überprüfung der Möglichkeiten zur Erweiterung kam man zu dem Schluss, den notwendigen Erweiterungsbau zur besseren Einbindung in die Landschaft nach Norden „in die Böschung hineinzuschieben“, was einen erheblichen Bodenabtrag bedingt.

Der aktuell geplante Erweiterungsbau soll hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Erschließung, Ausnutzbarkeit der Geländeflächen und Erhaltung des Landschaftsbildes optimiert werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Deckblattes will die Stadt Grafenau die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weit möglichst beheben, die Betriebserweiterung naturverträglich in die Landschaft einbetten, Umweltbelange absichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und weiterentwickeln.

4.1.2. Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung

4.1.2.1. Bewertungskriterien und –maßstäbe

Gemäß § 1 BNatSchG sind "Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich...so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft."

Gemäß § 50 BImSchG sind "... die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Bewertungskriterien sind darüber hinaus die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdigere Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

4.1.2.2. Art der Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, der Wassergesetzgebung, der Emissionsschutzgesetze und dem Bundes-Naturschutzgesetz werden die Vorgaben aus dem Landschaftsplan berücksichtigt.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für diese Nutzungsänderung nicht vor.

4.1.3. Scoping

Für das im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan-Deckblatt fand im Mai 2017 das erste Fachstellengespräch der Stadt, dem Investor und dessen Planer mit Vertretern der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Kreisbaumeisterin statt. Am 01. Juni fand ein weiteres Gespräch der Stadt Grafenau mit dem Investor, dem Planer des Investors und der Planerin des Deckblattes 5 statt, um die weitere Vorgehensweise zu besprechen. Weitere Gespräche der Planerin folgten u.a. mit der Kreisbaumeisterin bezüglich der städtebaulichen Belange und der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. 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. Die Anregungen und Ergebnisse aus diesen Gesprächen wurden bei der Deckblatt-Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in dessen Festsetzungen, dessen Umweltbericht, bzw. in dessen Begründung eingearbeitet.

Speziell für die, im Vergleich zur Bebauungsplan-Änderung etwas zeitverzögert stattfindende Aufstellung des Flächennutzungsplan-Deckblattes wurden keine weiteren Gespräche geführt.

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

4.2.1. Schutzgut Mensch – Lärm

Beschreibung und Auswirkungen zur Lärmbelastung:

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung zu den Immissionen im bestehenden Gewerbegebiet vor. Die festgesetzten Einschränkungen und Grenzwerte der Geräuschkontingentierung sind bei der Überplanung des Gewerbegebietes, insbesondere während der Nachtzeit einzuhalten. Im Zuge dieses Bauleitverfahrens wurde geprüft, ob eine Überarbeitung der vorliegenden Geräuschkontingentierung erforderlich ist. Dies war nicht der Fall. Für das neu dargestellte Gewerbegebiet gelten die bereits bestehenden Einschränkungen und Grenzwerte.

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 vorliegendem Fall nicht verletzt.

Ergebnis: Es ist bau- und anlagebedingt mit üblichen hohen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Es sind durch die vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen betriebsbedingten Belastungen zu erwarten.

4.2.2. Schutzgut Wasser

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

Die Schmutzwasserentsorgung ist über das bestehende Kanalnetz zur Kläranlage Grafenau möglich.

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal den bestehenden Regenrückhaltebecken zugeleitet. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren als Gesamtverfahren für sämtliche bestehenden und geplanten Gewerbegebiete im Ortsteil Reismühle ist bereits durchgeführt worden.

Wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze, Eingrünung der Gewerbeflächen mit Bäumen und Sträuchern wie auch das Maß der zu versiegelnden Fläche sind im bereits erweiterten Gewerbegebiet in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt worden und werden auch im geplanten Erweiterungsgebiet festgesetzt.

Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, jedoch sind aufgrund der bereits erteilten Genehmigung die Bodenbewegungen für die Herstellung der KFZ-Stellplätze erfolgt und die Baugrube für den Gebäudekomplex teilweise ausgehoben. Ein für das Erweiterungsgebiet relevantes Grundwasservorkommen ist nicht erkennbar. Zulauf von Schichtwasser im Zuge der Bodenbewegungen erfolgte bis dato nicht. Darüber hinaus gibt es keine fließenden oder stehenden Gewässer im Planungsgebiet.

Auswirkungen: Es kommt zu einer Erhöhung der Versiegelung. Die Festsetzungen sehen voraussichtlich einen Versiegelungsgrad bis zu ca. 60% vor. KFZ-Stellflächen sollen wasserdurchlässig hergestellt werden. Auf Grund der Planung, bzw. der bereits erfolgten Ausführung ist ein vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss, v.a. beim ruhenden Verkehr zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird vermindert. Entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen festgesetzt werden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind, bei Festsetzung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Grundwasser ist nicht in die Auskofferungen eingedrungen. Ein Eindringen von Grundwasser ist weiterhin nicht zu erwarten. Baubedingt kann Schichtwasser austreten. Sämtliche Schicht- und Oberflächenwasser werden in einem Regenwasserkanal gefasst und über das Gewerbegebiet in bestehende Regenwasserrückhaltebecken geleitet. Betriebsbedingt ist auf Grund der Festsetzungen im Zusammenhang mit der Regenwasserrückhaltung voraussichtlich von einer geringen Umweltwirkung auszugehen.

4.2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung: Auf der Fläche des Gewerbegebietes wurden, bzw. werden beträchtliche Bodenbewegungen durchgeführt. Durch den Neubau des Gebäudes werden voraussichtlich ca. 20.000m³ Boden abgetragen und voraussichtlich ca. 300-400m³ Boden umgeschichtet. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, die Bodenbewegungen sind jedoch bereits teilweise durchgeführt worden. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Gneis. Das Bodenprofil besteht erwartungsgemäß aus flachgründiger Oberbodenschicht auf grobsandigem Lehm. Im Untergrund kommen brockige oder sandige Gesteinsverwitterungen bis zu zerklüftetem Fels zutage und sind auch bei weiteren Bodenbewegungen zu erwarten. Es liegen der Stadt Grafenau keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Deckblattgebiet vor. Im Altlastenverzeichnis von AbuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) und im Kartenwerk Altlasten des ehemaligen Landesamtes für Wasserwirtschaft befinden sich keine Einträge.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt werden nahezu sämtliche Flächen durch vermehrte Bodenbewegung, überwiegend durch Bodenabtrag verändert. Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen wurden bei der bereits erfolgten Betriebserweiterung große Teile der Fläche dauerhaft (teil-)versiegelt. Da vorgesehen ist, die Grundflächenzahl bei der Neuplanung nicht zu verändern sind lediglich im Bereich der überplanten Ausgleichsfläche die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hoch. Auf den gesamten Änderungsbereich bezogen werden die Auswirkungen bei Festsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen jedoch nur als mäßig eingestuft.

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden.

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

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

4.2.4. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Bereits bei der ersten Betriebserweiterung wurden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die das Landschaftsbild nach Errichtung der baulichen Anlagen wiederherstellten.

Von der Staatsstraße und von der umgebenden Landschaft aus ist der zu bebauende Bereich einsehbar. Die Einsehbarkeit wird durch zu pflanzende Bäume um und im Gewerbegebiet eingeschränkt.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt, sowie betriebsbedingt ist weniger durch die Anlage der KFZ-Stellplätze mit Zufahrt als v.a. durch die vorgesehene erheblich erweiterte Gebäudehöhe mit einer hohen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind entsprechende Festsetzungen zur Baumpflanzung mit entsprechend hohen Bäumen zur Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes erforderlich und vorgesehen. Mit der Durchführung dieser Vermeidungsmaßnahmen sinkt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden bei Einhaltung der Baumpflanzungen insgesamt als mäßig eingestuft.

4.2.5. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Bezüglich dieses Schutzgutes wurden bereits für die erste Betriebserweiterung erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und werden auch für die erneute Erweiterung vorgesehen.

Die geplante Überbauung eines Teils der festgesetzten Ausgleichsfläche mit Parkplätzen im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung erfordert eine Angleichung der Vermeidungsmaßnahmen und die Verlegung von Ausgleichsflächenteilen auf externe Flächen.

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

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden sieht die Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren eine Eingrünung und Durchgrünung des gesamten Baubereiches und eine Teilversiegelung der Stellflächen vor. Zusammen mit den Ausgleichsmaßnahmen auf den bereits zugeordneten und den dem aktuellen Bebauungsplan-Deckblatt 5 zugeordneten Ausgleichsflächen werden die negativen Auswirkungen des Eingriffs ausgeglichen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist insgesamt nur mit geringen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

4.2.6. Schutzgut Luft und Klima

Frischluftschneisen in Siedlungsgebiete und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Durch Versiegelung büßt die Erweiterungsfläche ihr kleinklimatisches Frischluftentstehungspotential ein. Die geringe Ausdehnung der Versiegelungsfläche führt jedoch nicht zu einer erheblichen Betroffenheit des Schutzgutes.

4.2.7. Schutzgüter Kultur- und Sachgüter , sowie Erholung

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

4.2.8. Zusammenstellung der Umweltauswirkungen

In der folgenden Tabelle sind die Bewertungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst, vorausgesetzt, die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auch durchgeführt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch – Lärm	hoch	keine
Wasser	gering	gering
Boden	mäßig	mäßig
Landschaftsbild	mäßig	mäßig
Arten u. Lebensräume	gering	gering
Luft/Klima, Kultur- und Sachgüter, Erholung	keine	keine

4.2.9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde diese Flächennutzungsplan-Änderung, zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplan-Deckblattes 5 nicht durchgeführt, würden die Flächen außerhalb des Bereiches der ersten Betriebserweiterung weiterhin als landwirtschaftliche Grünflächen, bzw. als Ausgleichsfläche genutzt und bewirtschaftet werden. Die Festsetzungen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan-Deckblattes 04 würden vollumfänglich weiterhin gelten. Die dem Deckblatt 04 zugeordneten Ausgleichsflächen würden vollständig erhalten bleiben und müssten nicht teilweise umgelegt werden.

4.2.10. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Angelehnt an den Bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, folgende geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich festgesetzt:

- Eingrünung und Durchgrünung der Gewerbegebiete mit Bäumen und Sträuchern
- Beschränkung des Versiegelungsgrades und Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser
- Ausschluss von Blendwirkung und Geräusentwicklung durch Photovoltaik-Anlagen
- Festsetzung von externen Ausgleichsflächen mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen

4.2.11. Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Auf Grund dessen, dass es sich nicht um eine Betriebsansiedlung, sondern um eine Betriebserweiterung in direktem Umfeld des bestehenden Gewerbebetriebes handelt und auf Grund der Tatsache, dass im Gewerbegebiet Reismühle keine zur Bebauung geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen, die Flächen verfügbar sind und die Erschließung gesichert ist, kann der gewählte Standort und die gewählte Art und Weise der Planung bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als bestmögliche Alternative betrachtet werden. Es wurden daher keine alternativen Standorte untersucht.

4.3. Zusätzliche Angaben

4.3.1. Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

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

Fehlende Kenntnisse über die Beschaffenheit des Baugrundes können zu erhöhten Kosten im Zuge des Erdabtrages führen, wenn zu lösende Gesteinsschichten in den erheblich dimensionierten Baugruben zu Tage treten.

Verbindliche Lärmschutzaufgaben werden im Bebauungsplan-Deckblatt festgesetzt.

4.3.2. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Gemäß der Tabelle zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (Ziffern 4.2.1 bis 4.2.8) ist erkennbar, dass durch die Flächennutzungsplan-Änderung und die parallel verlaufende Bebauungsplan-Änderung überwiegend geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Die den bereits erfolgten Baumaßnahmen zugeordneten Vermeidungsmaßnahmen sind noch nicht allumfänglich durchgeführt worden. Es sollte darauf geachtet werden, dass alle Pflanzungen und teildurchlässigen Beläge bei KFZ-Stellflächen wie festgesetzt ausgeführt werden.

Sollte der Investor für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den festzusetzenden Ausgleichflächen zuständig sein, sollte eine Kontrolle dieser Maßnahmen erfolgen.

4.3.3. Zusammenfassung

Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewerbebetriebserweiterungen werden entsprechend umfangreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Eingriffsverursacher oder von der Stadt Grafenau auf den Gewerbeflächen und auf den externen Ausgleichsflächen durchgeführt werden. Als Maßstab zur Benennung des Ausgleichsbedarfs orientierte man sich am Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Ziele und Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Orientiert an den Leitzielen übergeordneter Planungen und an den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, den Belangen des Schallschutzes in der Bauleitplanung im Sinne der DIN 18005 und des Landschaftsplans der Stadt Grafenau können die vorliegenden Deckblattänderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Durchführung aller vermeidenden und kompensierenden Maßnahmen als natur- und landschaftsverträglich eingestuft werden und der Eingriff als ausgeglichen gelten.

Quellenverzeichnis:

BauGB 2012 und BauGB 2017

Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau mit integriertem Landschaftsplan

Aussagen der Stadt Grafenau (Frau Gruber und Herr Schwarz)

Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Nienhaus)

Geräuschkontingentierung Büro GEO.VER.S.UM vom 10.06.2015, 01.12.2016, 14.02.2017, 30.10.2017 und

Aussagen von Herrn Geiler, Büro GEO.VER. S.UM

Umweltatlas Bayern, Übersichtsbodenkarte 1:25.000

Bayern Atlas plus

Eigenen Ortsbegehungen

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **18.09.2017** die Durchführung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des „GE/GI Reismühle II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.11.2017** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung in der Fassung vom **12.10.2017** durch Auslegung im Rathaus vom **05.12.2017** bis **09.01.2018** unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **01.12.2017** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom **30.11.2017**, 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 **09.01.2018** gebeten.

Der Stadtrat hat am **20.02.2018** die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Entwurf des Flächennutzungsplan Deckblattes Nr. 39, in der Fassung vom **20.02.2018** wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **20.04.2018** bis **22.05.2018** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **10.04.2018** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom **10.04.2018** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Änderungsentwurf und der Begründung bis zum **22.05.2018** gebeten.

4. Abwägungs- und Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **12.06.2018** 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.

5. Feststellungsbeschluss

Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom **12.06.2018** das Deckblatt Nr. 39 zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **20.02.2018** festgestellt.

15. Juni 2018

Stadt Grafenau, den

.....
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



6. Genehmigung

Das Landratsamt Freyung – Grafenau hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt 39) mit Bescheid vom **25. JUNI 2018** AZ **40-610-FP-19-2017** gemäß § 6 BauGB genehmigt.



7. Ausgefertigt

Stadt Grafenau, den **06. Juli 2018**
.....

.....
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



8. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am 07. Juli 2018
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit
wirksam.

Stadt Grafenau, den 09. Juli 2018

.....
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



D. Anlagen

- Anlage 1:** Übersichtsplan M 1 : 25.000
- Anlage 2:** Digitale Flurkarte Gewerbefläche und drei Ausgleichsflächen M 1 : 5.000
- Anlage 3:** Digitale Flurkarte vier externe Ausgleichsflächen M 1 : 5.000
- Anlage 4:** Luftbild Gewerbegebiet und drei Ausgleichsflächen M 1 : 1.500
- Anlage 5:** Luftbild vier Ausgleichsflächen M 1 : 5.000
- Anlage 6:** Auszug Flächennutzungsplan Gewerbegebiet und drei Ausgleichsflächen (alt)
M 1 : 5.000
- Anlage 7:** Auszug Flächennutzungsplan vier Ausgleichsflächen (alt) M 1 : 5.000

Anlage 1: Übersichtsplan M 1 : 25.000



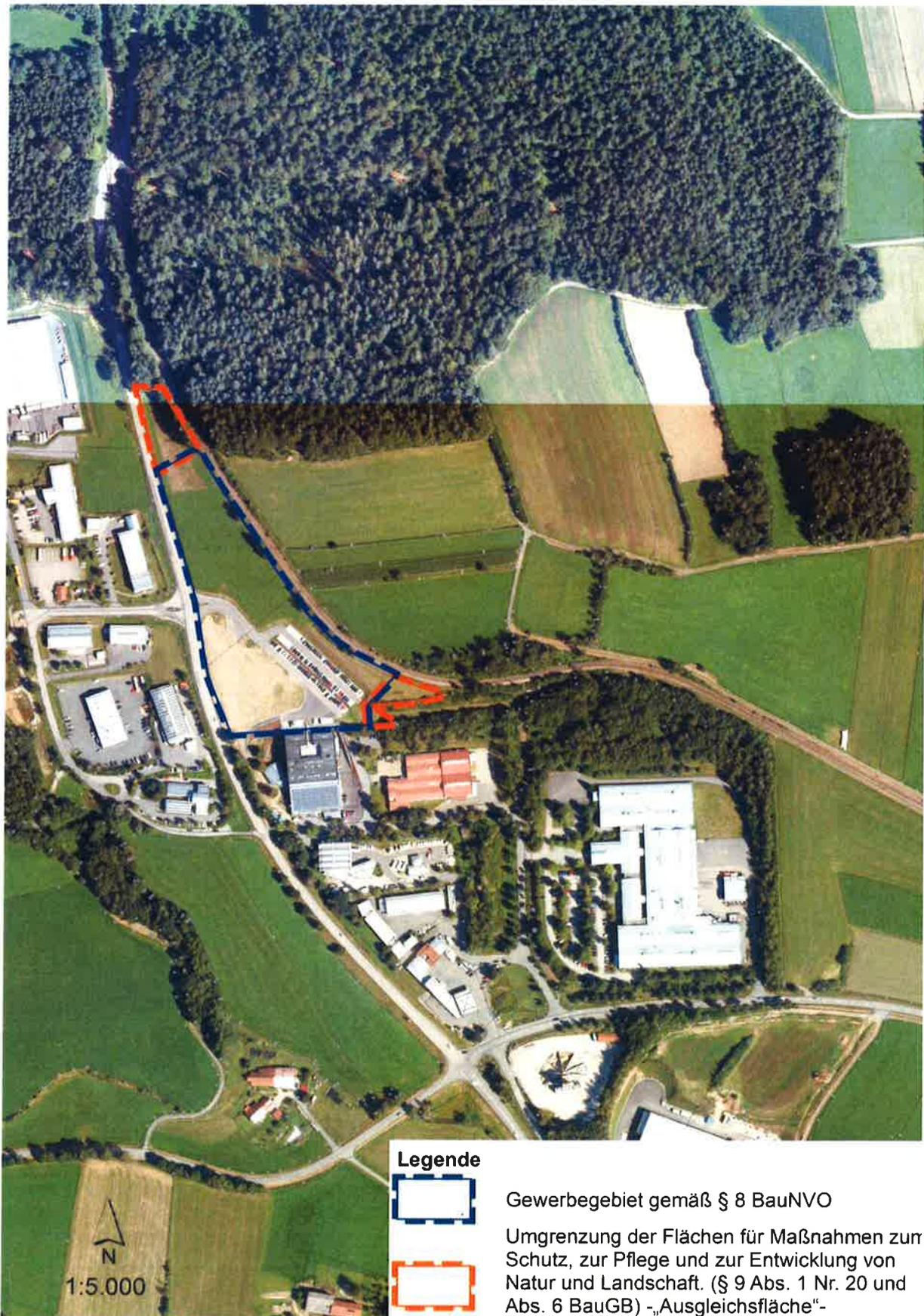
Anlage 2: Digitale Flurkarte Gewerbefläche und drei Ausgleichsflächen M 1 : 5.000



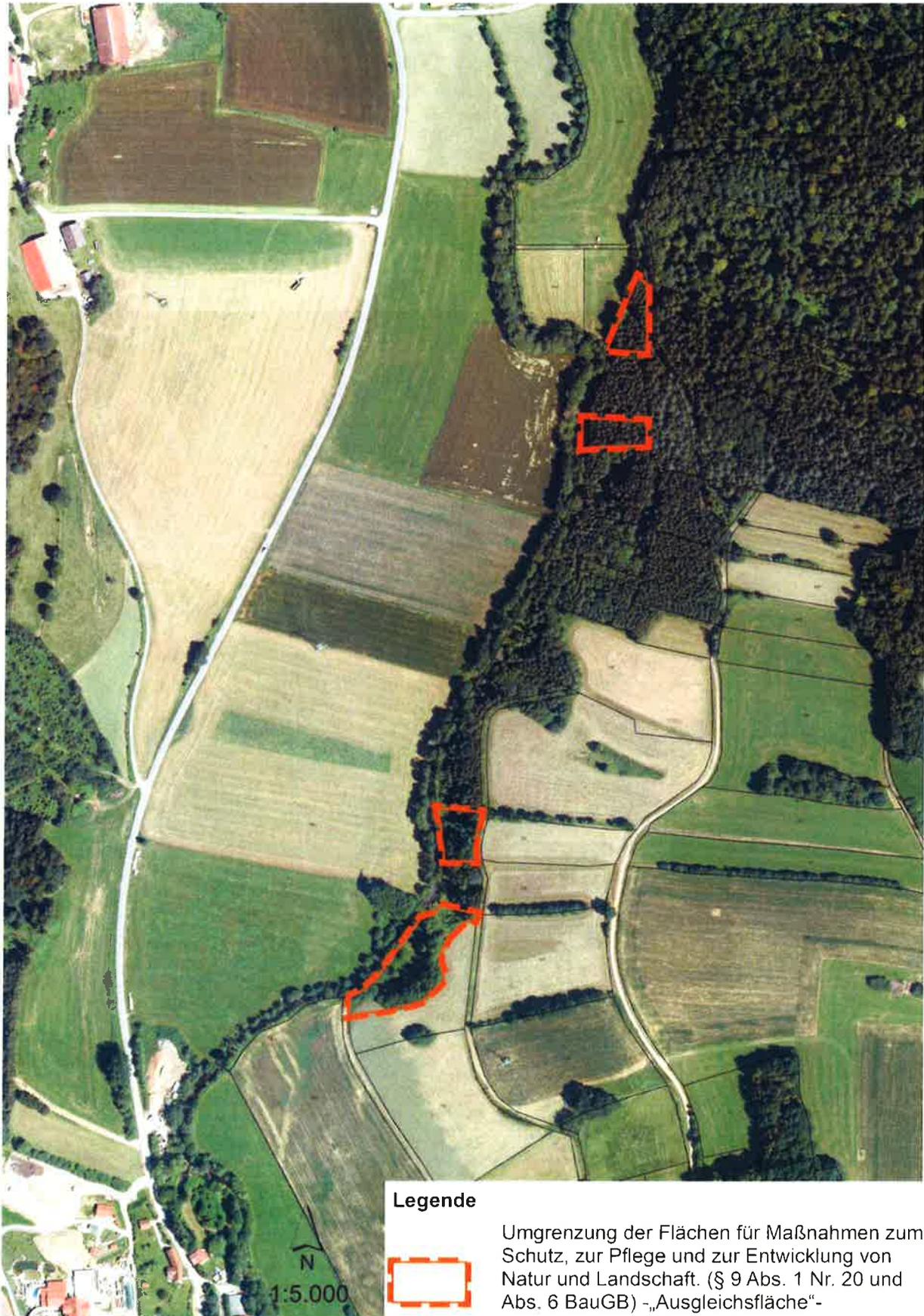
Anlage 3: Digitale Flurkarte vier externe Ausgleichsflächen M 1 : 5.000



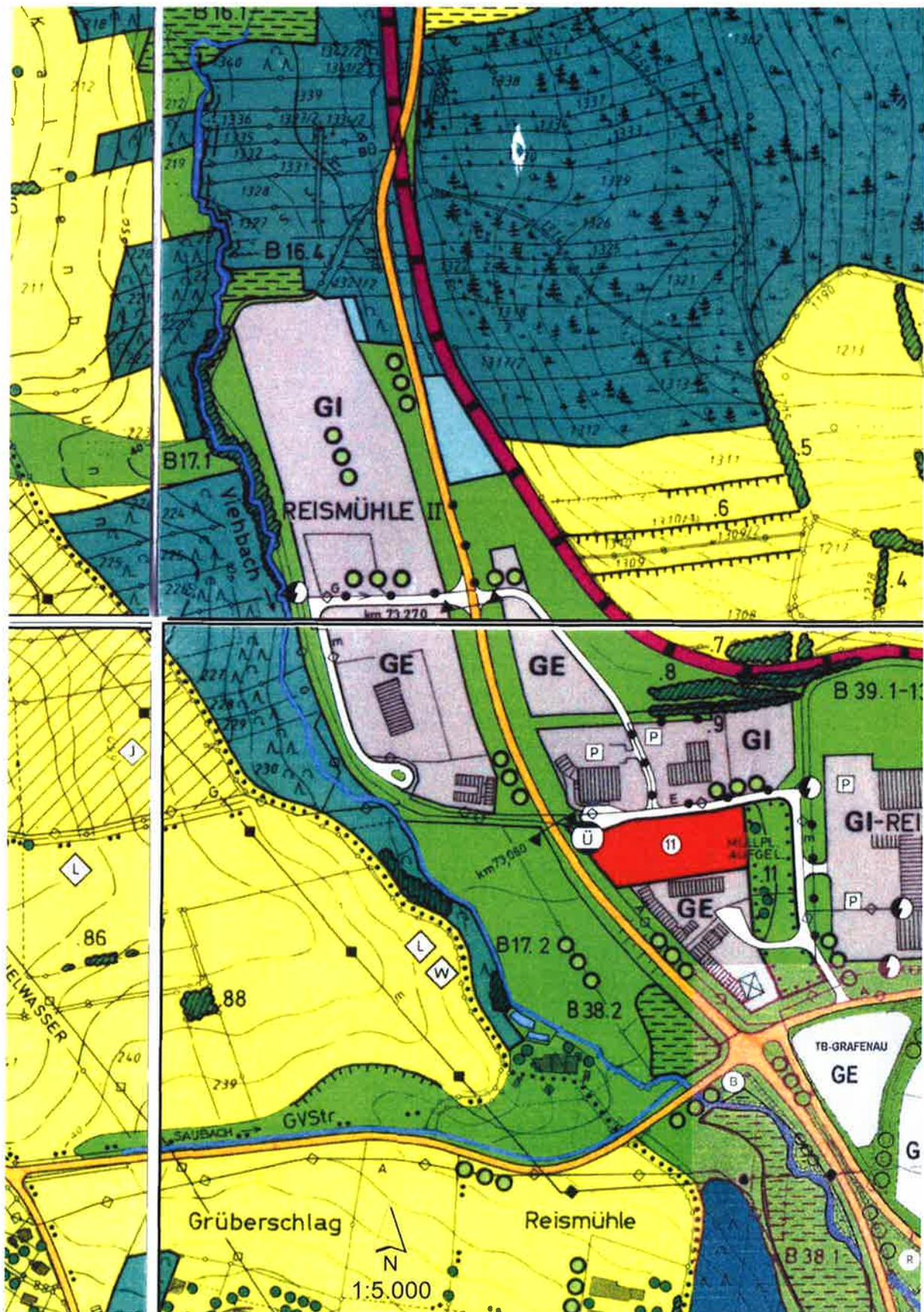
Anlage 4: Luftbild Gewerbegebiet und drei Ausgleichsflächen M 1 : 1.500



Anlage 5: Luftbild vier Ausgleichsflächen M 1 : 5.000



Anlage 6: Auszug Flächennutzungsplan Gewerbegebiet und drei Ausgleichsflächen (alt) M 1 : 5.000



Anlage 7: Auszug Flächennutzungsplan vier Ausgleichsflächen (alt) M 1 : 5.000

