

# STADT GRAFENAU



## 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

### „Haus i. Wald - Feuerwehr“

Vorentwurf, 18.02.2019  
Entwurf, 08.06.2021

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Flächennutzungsplanänderung	2
B Begründung	3
C Verfahrensvermerke	13
D Anlagen	14



Andreas Köck - Dipl. Ing. (FH) - Architekt & Stadtplaner  
Stadtplatz 9 - 94481 Grafenau – Tel. 08552/9740134  
Fax 08552/9740135 - info@ak-architektur.eu



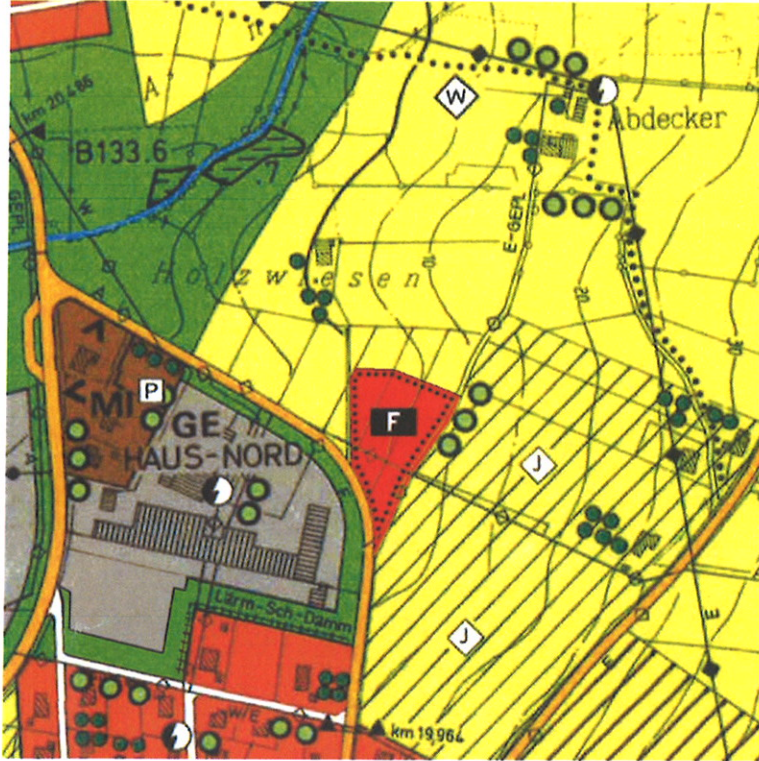
Helga Sammer – Dipl. Ing. (FH) - Landschaftsarchitektin  
Waldweg 3 – 94566 Riedlhütte – Tel. 08553/6873  
Fax 08553/920549 -helga.sammer@landformen.de



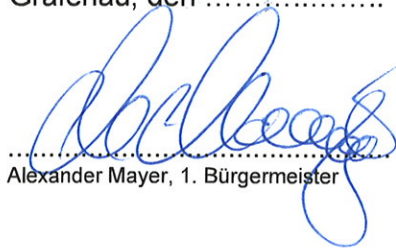
## A Flächennutzungsplanänderung

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), hat die Stadt Grafenau folgende Änderung beschlossen:

### 40. Änderung des Flächennutzungsplanes M 1/5000



Grafenau, den **16. Nov. 2021**

  
.....  
Alexander Mayer, 1. Bürgermeister





## **B Begründung**

### **1. Anlass und Ziel der Planänderung**

Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in der Sitzung am 20.03.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau für die Flurnummern 1214 und 1215 Gemarkung Haus i. Wald durch Deckblatt Nr. 40 zu ändern. Die bisher auf den Grundstücken festgesetzte landwirtschaftliche Nutzfläche wird als „Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr“ ausgewiesen.

Anlass der Planung ist der Neubau eines Gemeinschaftsfeuerwehrhauses.

Die Stadt Grafenau beabsichtigt ein gemeinsames Feuerwehrhaus für die Feuerwehren Haus i. Wald, Nendlach und Furth zu errichten. Die alten Feuerwehrhäuser entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen, hier wären Investitionen an allen drei Häusern notwendig gewesen. Durch die Zusammenführung der drei Feuerwehren kann ein Gebäude nach den aktuellen Vorschriften errichtet werden, das auch die Unterhaltskosten für die Kommune auf lange Sicht senkt.

Im Vorfeld wurde untersucht, ob Flächenpotential im Innenbereich vorhanden ist. Außerdem muss der Standort relativ zentral im Schutzzonenbereich der drei Feuerwehren liegen und die „10 Minuten Hilfsfrist“ gewährleisten, weshalb nur der Bereich Haselbach-Haus i. Wald in Frage kommt. Auf Grund der Lärmemission wäre ein Gewerbegebiet bevorzugt, was die Gebiete „GEe Haselbach-Bimmerwiesen“ (in Haselbach) und das „GE Stockwiesen“ (nördlich von Haus i. Wald) ins Gespräch brachte:

- Die Flurnummern 937 und 938 der Gemarkung Nendlach wurden für einen Investor, der eine Ausstellungshalle bauen will, als Gewerbegebiet „GEe Haselbach-Bimmerwiesen“ ausgewiesen. Hier sollte ein Teil der Fläche für das neue Feuerwehrhaus vorgesehen werden. Im Laufe des Verfahrens stellte sich jedoch heraus, dass die Restfläche, die für das neue Feuerwehrhaus verwendet werden könnte, zu klein ist.
- Das Gelände des „GE Stockwiesen“ wurde als weiterer Standort für das neue Feuerwehrhaus favorisiert. Ein ortsansässiger Betrieb wollte die Fläche aber nur als Gesamtes erwerben, um sich für die Zukunft nicht einzuschränken. Um den Betrieb in Haus i. Wald halten zu können, wurde die der Stadt zur Verfügung stehende Fläche im Gewerbegebiet, komplett an diese Firma verkauft.
- Die Flurnummern 1214 der Gemarkung Haus i. Wald wurde der Stadt vom Investor des „GE Stockwiesen“ angeboten. Da diese Fläche zu klein für den Neubau des Feuerwehrhauses war, wurde nach längeren Verhandlungen von einem abgabewilligen Nachbarn zunächst die Flurnummer 1215 der Gemarkung Haus i. Wald erworben und somit ein ausreichend großes Grundstück für den Neubau geschaffen, das in idealer Lage (Schutzzonenbereich) zu den drei Feuerwehren liegt. Das Grundstück Flurnummer 1213 der Gemarkung Haus i. Wald konnte später zur Abrundung dazu erworben werden.
- Nach dem Einspruch eines Anliegers im Zuge der ersten Auslegung, kam es in Gesprächen mit dem Anlieger zu einem Flächentausch. Hier konnte der südliche Teil der Flurnummer 1216 im Ausgleich zu den nördlichen Teilflächen der Flurnummern 1214 und 1215, sowie der kompletten Flurnummer 1213 erworben werden.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Nach Ankauf der Flurnummer 1213 und Einbeziehung in die Feuerwehrhausplanung betraf die Flächen-nutzungsplanänderung ursprünglich die Flurnummern 1213, 1214 und 1215 der Gemarkung Haus i. Wald.

Auf Grund eines Flächentausches mit einem Anlieger, betrifft die Flächennutzungsplanänderung jetzt Teilflächen der Flurnummern 1214, 1215, 1216 und 1218.

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sollen zur „Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr“ ausgewiesen werden.

Die Fläche wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten durch das Flurstück 1225 und 1226, Gemarkung Haus i. Wald, landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- im Süden durch die Haselbacher Straße (Staatsstraße 2321).
- im Westen durch den Gemeindeweg, Flurstück 1212, Gemarkung Haus i. Wald.
- im Norden durch die Flurstücke 1213 und Teilflächen der Flurstücke 1214, 1215 und 1216, Gemarkung Haus i. Wald, landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen leicht ab und hat eine Gesamtfläche von 4.494 m<sup>2</sup>.

### **3. Erschließung**

#### 3.1. Verkehrserschließung:

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die bestehende Staatsstraße.

#### 3.2. Versorgungsleitungen:

Die Energie- und Trinkwasserversorgung muss neu erstellt werden.

#### 3.3. Abwasserableitung:

Das südlich gelegene Gewerbegebiet wird im Mischwassersystem entwässert. Die neue Gemeinbedarfsfläche soll an dieses System angeschlossen werden. Die Entwässerungsleitungen können im natürlichen Gefälle verlegt werden.

#### 3.4. Niederschlagswasserbeseitigung:

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegen zu wirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.

Es ist vorgesehen, nicht verschmutztes Niederschlagswasser nicht zu sammeln, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig zurückzuhalten. Verschmutztes Regenwasser vom Vorplatz des Gebäudes wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

#### 3.5. Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist auf Grund des bestehenden Industriebetriebes im Süden als gesichert zu betrachten. Am neuen Feuerwehrhaus wird ein Ober- und Unterflurhydrant errichtet.

### **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

§ 15 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bebauungsplan „Haus i. Wald-Feuerwehr“ im Parallelverfahren aufgestellt. Demzufolge wird das Verfahren zur Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes abgehandelt.

Mit der Durchführung dort dargestellter Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen auf zwei Ausgleichsflächen kann der notwendige Ausgleich erfolgen.

### **5. 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 jeden Flächennutzungsplan und dessen Änderungen 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."

#### **5.1. Einleitung**

##### **5.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Ziel und Inhalt der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der Planungsgrundlage zum Bau eines Gemeinschafts-Feuerwehrhauses der Feuerwehren Nendlnach, Furth und Haus i. Wald. Für das



gemeinsame Feuerwehrhaus soll eine als Grünland landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich der Ortschaft Haus i. Wald in eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr umgewandelt werden.

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung will die Stadt Grafenau die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit möglich beheben, das Feuerwehrgebäude und die neuen Stellplätze naturverträglich in die Landschaft einbetten, Umweltbelange absichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und weiterentwickeln. Darüber hinaus sollen Nachbarbelange berücksichtigt werden.

### **5.1.2. Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung**

#### **5.1.2.1. 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... so weit 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.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in Siedlungsgebieten die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale möglichst bevorzugt zu nutzen. Sollten diese nicht verfügbar sein, sind auch Ausnahmen vom Ziel der landesplanerischen Innenentwicklung zulässig (siehe LEP 3.2 Z). Darüber hinaus sind zur Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft neue Siedlungsflächen bevorzugt in Anbindung an geeignete Siedlungsstrukturen auszuweisen (Anbindegebot, siehe LEP 3.3 Z).

#### **5.1.2.2. Art der Berücksichtigung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, der Wassergesetzgebung und der Emissionsschutzgesetze werden die Vorgaben aus dem LEP berücksichtigt.

Der Bebauungsplan „Haus i. Wald-Feuerwehr“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Die Stadt will gemäß ihrem Landschaftsplan, bzw. gemäß den Vorgaben des Wasserrechts und des Natur- und Umweltschutzes das geplante Feuerwehrhaus und die dazugehörigen PKW-Stellplätze orts- und landschaftsverträglich in die Kultur- und Naturlandschaft einfügen und darauf achten, dass die ökologischen Funktionen in Natur und Landschaft erhalten und gestärkt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Pflanzungen zur Eingrünung sowie Maßnahmen zur Verzögerung des Wasserabflusses und zur Erhaltung der Rückhaltefähigkeit von Regenwasser vorgesehen werden.

Dem Trennungsgrundsatz gemäß BImSchG soll genüge geleistet werden.

Demzufolge wurde beim Büro GEO.VER.S.UM, Tegernheim eine Geräuschimmissionsprognose zur schalltechnischen Beurteilung des geplanten Standortes in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse wurden in den Vorentwurf eingearbeitet. Nach lagemäßiger Änderung der Sondergebietsdarstellung wurde eine erneute Geräuschimmissionsprognose notwendig. Diese liegt in der Fassung vom 21.05.2021 als Planwerk vor. Die Geräuschimmissionsprognose ist Bestandteil des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes. Die Inhalte des Planwerkes werden bei der vorliegenden Deckblatt-Aufstellung berücksichtigt und in den Umweltbericht eingearbeitet.



Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind vorhandene Flächenpotentiale vor einer Neuausweisung zu nutzen (siehe LEP 3.2 Z). Zur Errichtung eines Feuerwehrhauses sind insbesondere Flächen in bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten geeignet. Die Stadt Grafenau hat sich im Bereich Haselbach und Haus i. Wald intensiv mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen auseinandergesetzt. Unter Ziffer 1. der Begründung wurde schlüssig dargelegt, dass weder die Bestandsstandorte der Feuerwehren, noch bereits in der Vergangenheit geplante Standorte wegen der Größe geeignet oder aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen, bzw. künftiger Erweiterungsabsichten ortsansässiger Gewerbebetriebe verfügbar sind. Die vorliegende Planung entspricht daher noch den Anforderungen des landesplanerischen Innenentwicklungszieles.

Das landesplanerische Anbindegebot (LEP 3.3 Z) legt zugrunde, neue Bauflächen an geeignete Siedlungsflächen anzubinden, um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Die Baufläche liegt nicht direkt angrenzend an das bestehende südliche Gewerbegebiet, da die Haselbacher Straße das Plangebiet von der bestehenden Bebauung abtrennt. Da jedoch die Staatsstraße St 2321 hier keine große trennende Wirkung entfaltet, geht die Stadt Grafenau noch von einer vorliegenden, annehmbaren Anbindung aus, sodass das landesplanerische Anbindegebot der vorliegenden Planung nicht entgegensteht.

### 5.1.2.3. Scoping

Im Vorfeld der Aufstellung des Bauleitverfahrens, im November, bzw. im Dezember 2017 wurde seitens der Stadt Grafenau Vorgespräche mit der Abteilung Bauwesen und technischer Umweltschutz im Landratsamt Freyung-Grafenau geführt, wobei seitens des Amtes auf die Notwendigkeit einer Deckblatt-Aufstellung, eines Lärmgutachtens und einer Absprache mit der Regierung von Niederbayern, Abteilung Feuerwehrwesen hingewiesen wurde. Sowohl der Brandrat der Regierung von Niederbayern als auch der Kreisbrandrat des Landkreises Freyung-Grafenau wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, die mit Datum vom 05.12.2017 vorliegt.

Darüber hinaus stand die Stadt Grafenau im Mai 2018 mit der Höheren Landesplanungsbehörde an der Regierung von Niederbayern in Kontakt.

Bei einem Gespräch der Landschaftsarchitektin mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde am 17.05.2018 und bei den Ortsterminen am 07.06.2018 und am 27.10.2020 wurden relevante Naturschutzbelange angesprochen und nach möglichen Ansätzen gesucht, die erheblichen Umweltbelange frühzeitig zu ermitteln, zu bewerten und in den Abwägungsprozess einzubinden.

Die Anregungen und Ergebnisse, die bei diesen Terminen/Gesprächen zur Sprache gebracht wurden, wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der vorgezogenen Beteiligung der betroffenen Ämter und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 40 hat sich die Stadt Grafenau zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Haus i. Wald-Feuerwehr“ entschieden um für ihr Vorhaben möglichst alle öffentlichen und privaten Belange im Vorfeld zur Genehmigungsplanung abklären zu können und möglichst umfassende Rechtskraft für den Bau des Gemeinschafts-Feuerwehrhauses zu erlangen.

Auf Grund der Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde die Darstellung des Sondergebietes flächenmäßig geändert.

## 5.1.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.1.3.1. Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter, incl. deren Bewertung

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

#### Schutzgut Mensch

##### *Beschreibung und Auswirkungen zur Lärmbelastung:*

Zur Absicherung der Verträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen dienen die Inhalte einer Geräuschimmissionsprognose zur schalltechnischen Beurteilung des geplanten Standortes vom 21.05.2021. Mit der vorliegenden Schallimmissionsprognose als Bestandteil des Bebauungsplanes „Haus i. Wald-Feuerwehr“ wurden die durch den Betrieb des Feuerwehrhauses entstehenden, maßgeblichen Geräusche ermittelt und die zu erwartenden Auswirkungen in der Nachbarschaft dargestellt und beurteilt. Es waren Vorbelastungen durch den bestehenden Betrieb Zambelli und dessen geplanter Versandhalle ebenso zu



berücksichtigen wie die Auswirkungen der festgesetzten Kontingente im Bebauungsplan „GE Stockwiesen“. Auf Grund dieser Vorbelastungen stehen für das Planungsvorhaben nur noch reduzierte Immissionsrichtwertanteile zur Verfügung, da durch den Betrieb des Feuerwehrhauses in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte durch die Summe aller einwirkenden Geräusche (Gesamtbelastung) nicht überschritten werden dürfen.

Für die Prognose der maßgeblichen lärmintensiven Tätigkeiten und Vorgänge auf dem Betriebsgelände wurde bei den drei betroffenen Feuerwehren eine Bestanderhebung und eine persönliche Befragung durchgeführt. Die Ergebnisse konnten hilfsweise für eine Abschätzung der Einwirkzeiten bestimmter Vorgänge herangezogen werden.

Es wurden die Lastfälle „Schulung“, „Übung“ und „Einsatz“ aus den Befragungsergebnissen abgeleitet und untersucht.

Beurteilungszeitraum Tag:

Für eine Prognose „auf der sicheren Seite“ wurde in Ansatz gebracht, dass an einem Tag alle drei Wehren üben und 2 Einsätze mit drei Feuerwehrfahrzeugen stattfinden.

Bei Lastfall „Schulung“ liegen die prognostizierten Beurteilungspegel an allen Immissionsorten mehr als 24 dB(A) unter den Immissionsrichtwertanteilen.

Bei Lastfall „Übung“ liegen die prognostizierten Beurteilungspegel an IO-3 und IO-4 zwischen 4 dB(A) und 11 dB(A) und an den übrigen Immissionsorten mehr als 18 dB(A) unter den Immissionsrichtwertanteilen.

Bei Lastfall „Einsatz“ liegen die prognostizierten Beurteilungspegel an allen Immissionsorten mehr als 20 dB(A) unter den Immissionsrichtwertanteilen.

Die prognostizierten Beurteilungspegel für die Martinshörner bei 2 Einsätzen am Tag mit jeweils drei Einsatzfahrzeugen liegen überall mit mehr als 10 dB(A) deutlich unter den Immissionsrichtwertanteilen.

Beurteilungszeitraum Nacht:

Die Prognose der Beurteilungspegel in der ungünstigsten vollen Nachtstunde erfolgte für einen Einsatz mit drei Feuerwehrfahrzeugen, bei dem angenommen wurde, dass die Fahrzeuge innerhalb dieser Stunde auch wieder einrücken. Innerhalb dieses Zeitraums wird der Parkplatz ebenfalls voll belegt und wieder geleert.

Beim Lastfall „Einsatz nachts“ liegen die prognostizierten Beurteilungspegel an den Immissionsorten zwischen 2,7 dB(A) (IO-3) und 11,9 dB(A) (IO-5) unter den Immissionsrichtwertanteilen, lediglich am Immissionsort IO-04 wird der Immissionsrichtwertanteil um 0,6 dB(A) überschritten.

Die prognostizierten **Beurteilungspegel für die Martinshörner** der drei Einsatzfahrzeuge liegen an den Immissionsorten zwischen 4 dB(A) (IO-5) und 15,5 dB(A) (IO-4) **über den Immissionsrichtwertanteilen**.

Spitzenpegel:

Die Überprüfung des Spitzenpegelkriteriums erfolgte für den Einsatz des Martinshorns für einen Maximalpegel  $LW = 130$  dB(A).

Die Ergebnisse zeigen, dass tagsüber an allen Immissionsorten die zulässigen Werte eingehalten bzw. unterschritten werden.

**Nachts können die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der Spitzenpegel jedoch nicht überall eingehalten werden.**

Mit Ausnahme von IO-3, der durch die Betriebsgebäude Zambelli abgeschirmt ist, werden überall die zulässigen Werte zwischen 6 dB(A) (IO-5) und 14 dB(A) (IO-1) **überschritten**.

Pegelüberschreitungen bei Einsatzfahrten mit Martinshorn:

Die festgestellten prognostizierten Überschreitungen der Immissionsrichtwertanteile und der zulässigen Spitzenpegel bei Einsatzfahrten mit Martinshorn sind auf die sehr hohen Schallleistungspegel ( $L_w \approx 130$  dB(A)) dieser sog. Folgetonhörner zurückzuführen.

Auf Grund der Tatsache, dass nur der nächtliche Einsatz des Martinshorns für Überschreitungen bei den Immissionsrichtwertanteilen und den Spitzenpegeln führt und der nächtliche unvermeidbare Einsatz aller drei Feuerwehren nur ca. vielmals pro Jahr zu erwarten ist, wird die Lärmwertüberschreitung grundsätzlich als zumutbar für die Nachbarschaft eingestuft. Bei dem geplanten Gemeinschafts-Feuerwehrhaus handelt es sich um eine Einrichtung für die Allgemeinheit, welche dem abwehrenden Brandschutz und den technischen Hilfsdiensten dient. Die Feuerwehr erfüllt eine bedeutsame gemeindliche Pflichtaufgabe. Der Einsatz des Martinshorns ist bei einem Feuerwehreinsatz unerlässlich, um andere Verkehrsteilnehmer zu warnen. Auf Grund der sehr hohen Schallleistungspegel dieser sogenannten Folgetonhörner sind bei deren Einsatz in der Nähe schutzbedürftiger Bebauung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und der zulässigen



Spitzenpegel unvermeidbar. Der Sinn des Martinshorns besteht gerade in einer eindringlichen akustischen Warnung vor einer Gefahrensituation und soll daher als störend empfunden werden. Der Lärm, der bei nächtlichen Feuerwehreinsätzen durch das Martinshorn entsteht, wird demnach als sozialadäquat eingestuft.

Bei einem Feuerwehreinsatz handelt es sich um einen Vorgang, der gesellschaftlich üblich und anerkannt ist; er ist sozialadäquat, wenn er sich völlig im Rahmen der normalen, geschichtlich gewordenen sozialen Ordnung bewegt (vgl. Rechtslexikon.net).

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, insbesondere auch ihre Differenzierung nach Tag- und Nachtzeiten bietet daher im Hinblick auf den Alarmierungszweck keinen geeigneten Maßstab zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch ein Martinshorn (vgl. Urteil des BayVG Regensburg vom 05.07.2011, Az. RN 6 K 09.1343). Die bei Notfallalarmierungen unvermeidbaren Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der zulässigen Spitzenpegel durch Einsatzfahrten der Feuerwehr mit Martinshorn werden als zumutbar eingestuft.

Für das neue Gemeinschaftsfeuerwehrhaus ist keine Sirene auf dem Betriebsgelände oder auf dem Dach vorgesehen.

Die Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen soll verhindert werden.

*Ergebnis:* Als Ergebnis der Prognose wurde festgestellt, dass die von dem Gemeinschaftsfeuerwehrhaus in Haus i. Wald in der Nachbarschaft ermittelten Beurteilungspegel mit Ausnahme der von den Folgetonhörnern herrührenden Immissionen die reduzierten Immissionsrichtwertanteile nicht übersteigen. Lediglich beim Nachteinsatz kommt es beim IO-4 zu geringen Überschreitungen des Immissionsrichtwertanteiles. Weit bedeutender ist, dass bei nächtlichem Einsatz des Martinshorns auf dem Betriebsgelände die Spitzenpegel an fast allen Immissionsorten den Immissionsrichtwert überschreiten.

Hinsichtlich der Pegelüberschreitungen durch Folgetonhörner bei Einsatzfahrten wird empfohlen darauf hinzuwirken, diese erst nach Verlassen des Betriebsgrundstücks im öffentlichen Straßenraum zu aktivieren. Es ist bau- und anlagebedingt mit üblichen hohen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind nur geringe betriebsbedingte Belastungen zu erwarten. Die bei Notfallalarmierungen unvermeidbaren Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der zulässigen Spitzenpegel durch Einsatzfahrten der Feuerwehr mit Martinshorn werden als zumutbar eingestuft.

### Schutzgut Wasser

*Beschreibung:* Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind keine Veränderungen der Grundwasserverhältnisse oder Veränderungen von Quellbereichen zu erwarten. Beim Aushub der Baugrube und bei der Bodenmodellierung ist mit Hang-, bzw. Schichtwasser zu rechnen, das geordnet abgeführt werden muss. Stehende Gewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich. Im Westen, außerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein Teilabschnitt eines Wassergrabens. Im Westen, außerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein Teilabschnitt eines Wassergrabens, der offensichtlich die Hang- und Schichtwasser in Richtung Haselbach abführt. Dieser Graben und auch seine Fließrichtung bleiben unverändert.

Die Grundwasserneubildung wird durch den Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Niederschlagswasser wird in Richtung Haselbach abgeführt, durch den Einbau von Regenrückhalte-Einrichtungen auf dem Grundstück wird der Abfluss verzögert. Bei Einbau von Regenrückhaltegräben, -rigolen oder ähnlichen Vorrichtungen zum verzögerten Regenwasserabfluss sind keine Auswirkungen auf die Hauptwerte des Gewässers, auf die Gewässergüte, auf die Gewässerbenutzung, auf den Grundwasserleiter und auf Natur, Landschaft und Fischerei zu erwarten. Es muss gewährleistet sein, dass Unterlieger nicht durch wild abfließendes Wasser geschädigt werden. Für die Beratung zu den Anforderungen zur Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird ein geeignetes Ingenieurbüro konsultiert. Sollte es sich herausstellen, dass die ableitungsrelevanten Daten über den Freigrenzen des TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) liegen, wird eine gehobene Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz beantragt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch das vorhandene kommunale Trinkwassernetz gesichert.

Die geforderte Löschwassermenge kann im erforderlichen Druck und Zeitraum über das städtische Wassernetz erbracht werden. Neben dem vorhandenen Oberflurhydranten sollen weitere DIN-gerechte Hydranten an der Haselbacher Straße und im Baugrundstück des Feuerwehrhauses errichtet werden. Darüber hinaus stehen der Haselbach und die Zisterne in der Ortschaft Haselbach für die Brandbekämpfung zur Verfügung.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über den gemeindeeigenen Mischwasserkanal möglich.





*Auswirkungen:* Im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen wird der Boden im Bereich des Feuerwehrgebäudes und der neuen Stellplatzflächen mit Zufahrt versiegelt. Parkflächen für PKW's sollen wasser- und luftdurchlässig in Belag und Oberbau hergestellt werden und es sollen Regenrückhaltemaßnahmen ergriffen werden, sodass nur ein verzögerter und geringer Oberflächenwasserabfluss zu erwarten ist.

Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird nur gering vermindert, wenn entsprechend umfangreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie z.B. Herstellung von Rasenmulden oder Rigolen, sowie Pflanz- und Saatflächen, v.a. im Randbereich geplant und umgesetzt werden.

*Ergebnis:* Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind geringe erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Baubedingt ist beim Aushub der Baugrube zu Tage tretendes Schicht- bzw. Hangwasser zu erwarten, das geordnet in offenen Gräben und Pumpsümpfen gesammelt und zeitweise abgepumpt werden muss. Eine Versickerung von anfallendem Regenwasser ist in den anstehenden Böden nicht möglich. Vorsorglich wird auf die vorliegende Gehobene Erlaubnis nach § 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Stadt Grafenau, erteilt durch das Landratsamt Freyung-Grafenau am 11.11.2014 zur Benutzung der Ilz, der Kleinen Ohe, des Haselbaches, des Steckenbaches und des Wiesengrabens zur Großen Ohe durch Einleiten gesammelter Abwässer verwiesen.

Betriebsbedingt ist auf Grund der geplanten Regenwasserrückhaltung von einer geringen Umweltwirkung auszugehen.

### Schutzgut Boden

*Beschreibung:* Das Gelände weist ein mäßiges Gefälle von Osten nach Westen auf.

Es ist Bodenabtrag und Bodenauftrag zu erwarten. Baugrunduntersuchungen wurden durchgeführt, ein entsprechender Geotechnischer Bericht des Büros ifb Eigenschenk, Deggendorf liegt vor. Nach der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 25.000, Blatt 7146 Grafenau, ist Fließerde an der Oberfläche zu erwarten. Es handelt sich um sandigen, zum Teil steinigen bis blockigen Lehm aus dem Quartär. Im Liegenden dieser Sedimente stehen vermutlich die fein- bis mittelkörnigen Granite an, wobei erfahrungsgemäß ein Verwitterungshorizont an der Oberfläche des Kristallinen Grundgebirges zu erwarten ist. Die Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayern zeigt für diesen Bereich fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kyro-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).

Zur Erkundung des Baugrundes und um Hinweise für Planung und Durchführung der Baumaßnahme zu geben, wurden zwei Rammkernbohrungen und zwei Sondierungen mit schwerer Rammsonde, alle bis 7,0m unter Geländeoberfläche durchgeführt. Es handelt sich um eine Baumaßnahme mittleren Schwierigkeitsgrades bezüglich Bauwerk und Baugrund. Die Konsistenz der angetroffenen Böden ist veränderlich, vom Wassergehalt abhängig und kann jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. Eine Erhöhung des Wassergehaltes oder dynamische Belastung kann die Bodenkonsistenz verschlechtern. Austretendes Schicht- und Stauwasser kann bei Erdarbeiten bis Geländeoberfläche anstauen und ist geordnet abzuführen. Nach erfolgtem Abtrag der ca. 40cm dicken Oberbodenschicht ist mit Boden der Bodenklasse 3-4 der DIN 18300 (2012) und mit mittlerer bis hoher Frostempfindlichkeit (F2 bis F3) der Böden nach ZTVE-StB 17 zu rechnen. Als Baugrund sind die Böden brauchbar, in Teilbereichen. Es sind Böden der Homogenbereiche 2/Fließerde und 3/Zersatzböden zu erwarten. Zur Bauwerksgründung wird eine Bodenplatte auf einem Teilbodenaustausch oder alternativ auf tiefgründiger Bodenverbesserung empfohlen. Drainleitungen im Bodenaustauschmaterial werde nahegelegt. Eine Untergrundverbesserung kann durch Einbau einer geeigneten Körnung oder durch Zugabe von Bindemitteln, jeweils zusammen mit einer Verdichtung des Bodens, sowie durch den Einbau kleinerer Stabilisierungssäulen aus z.B. Sand-Zement-Gemisch bis in den tragfähigen Boden hinein erfolgen.

Es liegen der Stadt Grafenau keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Deckblattbereich vor.

Gemäß Schreiben des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 06.02.2019 liegen für die Grundstücke mit den Flurnummern 1212, 1213, 1214 und 1215 der Gemarkung Haus i. Wald keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis von ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) und keine Eintragungen im Kartenwerk Altlasten des ehemaligen Landesamtes für Wasserwirtschaft vor. Im Zuge der Felderkundungen wurden mittels organoleptischer Ansprache keine Hinweise auf Altlasten oder Kontaminierungen festgestellt.

Im Zuge des Bauleitverfahrens wurde die Planung geändert. Hierzu sind die Grundstücke mit den Flurnummern 1212 und 2013, sowie Teilbereiche der Flurstücke mit den Flurnummern 1214 und 1215 aus dem Geltungsbereich entfallen. Im Gegenzug hierfür kamen Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurnummern 1216 und 1218 (Feldweg) hinzu. Der Feldweg bleibt innerhalb des Geltungsbereiches des



Bebauungsplanes teilweise unverändert und kann weiterhin als solcher genutzt werden. Die Zufahrt zum Feldweg erfolgt über die Feuerwehrezufahrt. Die Stadt Grafenau geht davon aus, dass sich auf dem neu hinzugekommenen Teil ebenfalls keine Altlasten befinden und sich die Bodenverhältnisse auch nicht erheblich ändern.

*Auswirkungen:* Bau- und anlagebedingt wird ein Teil des Planungsgebietes topographisch verändert. Der natürliche Bodenaufbau wird verändert, mit negativen Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Es ist vorgesehen, Abgrabungs- und Aufschüttungshöhen einzuschränken, sowie deren Neigungen zu begrenzen. Ebenso sollen bei erforderlichen Stützmauern im Gelände die Höhen eingeschränkt und eine naturnahe Ausbildung durch Findlinge oder Granitquader zur Ausführung kommen. Auf einen fachgerechten, schonenden Umgang mit Oberboden gemäß den anerkannten Regeln der Technik ist zu achten.

Durch bauliche Anlagen werden große Teile der Fläche dauerhaft versiegelt. Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden nach wie vor mäßig sein. Es soll vorgesehen werden, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung umzusetzen, sodass durch die vorgesehene Nutzung nur mäßige betriebsbedingte Belastungen entstehen. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden.

*Ergebnis:* Aufgrund der notwendigen erheblichen Versiegelung und der Veränderung des Bodenprofils sind, unter Berücksichtigung durchzuführender Regenrückhaltemaßnahmen und unter Höhenbegrenzung von Mauern und Böschungen insgesamt mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

*Beschreibung:* Der zu bebauende Bereich liegt am nordöstlichen Rand der Ortschaft Haus i. Wald an der Haselbacher Straße nordöstlich eines bestehenden Gewerbebetriebes. Beim Abbiegen von der Passauer Straße Richtung Haus i. Wald fährt man auf den geplanten Standort zu. Von der Passauer Straße im Westen ist der Bereich kaum einsehbar, da sich ein Feldgehölz in dieser Richtung befindet. Von Norden und Osten ist das geplante Gebäude über landwirtschaftlich genutztes Grünland und von einzelnen Wohnhäusern aus einsehbar. Verlässt man die Ortschaft Haus i. Wald Richtung Norden fährt man direkt auf den geplanten Feuerwehrstandort zu. Die Einsehbarkeit soll durch zu pflanzende Bäume und Hecken um den geplanten Feuerwehr-Standort und durch Schattenbäume bei den Stellplätzen eingeschränkt werden. Die Einsehbarkeit und eine möglich gegebene Fernwirkung von Norden her kann mit Durchführung dieser Pflanzmaßnahmen sehr eingeschränkt werden.

*Auswirkungen:* Bau- und anlagebedingt, sowie betriebsbedingt ist durch die vorgesehene Bebauung und die Anlage der Parkplätze mit einer geringen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild zu rechnen.

*Ergebnis:* Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sollen entsprechende Vorgaben zur Pflanzung von Hecken und Bäumen zur Eingrünung und zur Durchgrünung des Geländes vorgesehen werden. Durch diese Vermeidungsmaßnahmen lässt sich die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes um ein erhebliches Maß verringern.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

*Beschreibung:* Es befinden sich weder FFH- oder Vogelschutzgebiete noch amtlich oder eigenkartierte Biotope im Planungsbereich. Ein Landschaftsschutzgebiet ist nicht betroffen. Aktuell befindet sich überwiegend intensiv genutztes Grünland auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche. Im Osten verläuft ein Feldweg. Im südlichen Bereich des Flurstücks mit der Flurnummer 1216 befindet sich eine ca. 30-40-jährige Weide. Es ist zu erwarten, dass diese auf Grund der vorgesehenen Bodenmodellierung nicht erhalten werden kann. Ein etwa 10m breiter Wiesenstreifen weist eine etwas höheren Artenreichtum auf.

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

*Ergebnis:* Um negative Auswirkungen zu vermeiden sollte der Bebauungsplan für das Feuerwehrgebäude eine Eingrünung der Baubereiche und eine Teilversiegelung von Stellflächen, sowie keine Verrohrung, sondern eine Umlegung des vorhandenen Fließgewässers vorsehen. Durch festzusetzende Vermeidungsmaßnahmen kann der Biotopverbund verbessert und geringe negative Auswirkungen des Eingriffs zum Teil ausgeglichen werden.



#### Schutzgut Luft und Klima

Frischluftschneisen in Siedlungsgebieten und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch die vorgesehene Versiegelung büßt die Fläche ihr kleinklimatisches Frischluftentstehungspotential ein. Die relativ geringe Ausdehnung der Versiegelungsfläche bei einer Gesamt-Grundstücksfläche von ca. 0,45ha führt jedoch nicht zu einer erheblichen Betroffenheit des Schutzgutes.

#### Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

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

#### Schutzgut Erholung

Das Schutzgut Erholung ist nicht betroffen.

### 5.1.3.2. Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

### 5.1.3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung nicht vollzogen, würde der Bebauungsplan im Parallelverfahren nicht aufgestellt und die Baumaßnahme nicht durchgeführt, würden die Wiesenflächen erhalten bleiben. Die Topografie in den Erweiterungsbereichen bliebe als mäßig geneigte Flächen weiterhin unverändert. Der Feldweg im Osten würde in einem Teilabschnitt nicht verlegt werden. Das Landschaftsbild bliebe unverändert. Die Zusammenlegung dreier Feuerwehren zur Effizienzsteigerung und zur Einsparung von Kosten ginge nicht vonstatten.

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

Zum Schutz von Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und ggf. zum Ausgleich abgestimmt. Zur Eingriffsvermeidung und -verringerung sollen folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Eingrünung und Durchgrünung der Baufläche, sowie Eingrünung und Beschattung der geplanten Stellplätze,
- der Beschränkung des Versiegelungsgrades von neuen Stellplatzflächen und der Regenrückhaltung durch geplante Rasenmulden, Rigolen o. dgl.,
- der Beschränkung der Gebäudehöhen, der Stützmauerhöhen und eine landschafts- und naturverträgliche Bodenmodellierung,
- Verhinderung von Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen.



Darüber hinaus sollen die Vorgaben der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ berücksichtigt werden, was in der Abarbeitung der Eingriffsregelung im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Haus i. Wald-Feuerwehr“ erfolgt.

#### **5.1.3.5. Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld dieser Deckblatt-Aufstellung wurden mehrere Standortalternativen für das Gemeinschafts-Feuerwehrhaus geprüft.

Der Feuerwehr-Standort muss relativ zentral innerhalb der Schutzzonenbereiche der drei Feuerwehren liegen, da ansonsten die „10-Minuten-Hilfsfrist“ (es sollen nur 10 Minuten vergehen vom Alarm bis zur Löschbereitschaft der Feuerwehr am Brandort) nicht gewährleistet ist. Dem zu Folge kommt nur ein Standort im Bereich Haselbach/Haus i. Wald in Frage. Aufgrund der Lärmemission wäre ein Gewerbegebiet zu bevorzugen.

Die erste Wahl fiel auf den nördlichen Teil der Grundstücke mit den Flurnummern 937 und 938, Gemarkung Nendlnach, angrenzend an die Ortschaft Haselbach.

Hier wurde zunächst das Bebauungsplanverfahren „Haselbach-Bimmerwiesen“ eingeleitet, einerseits zum Bau einer Ausstellungshalle für einen ortsansässigen Betrieb und andererseits für die Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrhauses. Während des Verfahrens stellte sich heraus, dass die Fläche zur Verwirklichung des Feuerwehrstandortes nicht ausreicht, sodass der Bebauungsplan ohne den Feuerwehrstandort fortgeführt wurde.

Als nächstes bot sich im Jahr 2015 ein alternativer Feuerwehr-Standort im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „GE Stockwiesen“ im Nordwesten von Haus i. Wald an. Dieser Standort wurde aktuell aufgegeben, da der Gewerbebetrieb, der sich hier ansiedeln will, auch die Fläche für das vorgesehene Feuerwehrhaus dringend benötigt.

Da somit alle Flächenpotentiale im Innenbereich ausgeschöpft waren musste ein Standort im Außenbereich gesucht werden. Zunächst waren die Grundstücke mit den Flurnummern 1212, 1213, 1214 und 1215, Gemarkung Haus i. Wald vorgesehen. Inzwischen hat sich der Geltungsbereich geändert. Die Grundstücke mit der Flurnummer 1212 und 1213 und Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurnummern 1214 und 1215 sind aus der Planung herausgenommen und dafür Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurnummern 1216 und 1218 für den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrstandortes hinzugefügt worden. Da seitens des Brandrates an der Regierung von Niederbayern und seitens des Kreisbrandrates keine Bedenken bezüglich des Standortes vorliegen, das Staatliche Bauamt Passau keine gravierenden Einwände erhoben hat, von der Höheren Planungsbehörde auf Grund der fehlenden Innenentwicklungspotentiale keine erheblichen Einwände bezüglich des Anbindegebotes vorliegen und eine vorliegende Geräuschimmissionsprognose auch um Hinblick auf die Lärmbelastung eine Umsetzung des Bauvorhabens nicht behindert, hat sich die Stadt Grafenau zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes entschieden.

Auf Grund der Einschränkungen bezüglich der Schallemissionen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung und auf Grund dessen, dass sich die überplante Fläche bereits im Eigentum der Stadt Grafenau befindet ist der vorgesehene Standort zur Errichtung eines Feuerwehr-Gemeinschaftshauses bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als bestmögliche Alternative zu betrachten.

#### **5.1.4. Zusätzliche Angaben**

##### **5.1.4.1. Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse**

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

Eine Geräuschimmissionsprognose liegt vor.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird im parallel verlaufenden Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung von 2003 herangezogen.

Im Zuge des Bauleitverfahrens wurden Bodenproben zur Baugrunduntersuchung genommen und ein Geotechnische Bericht für Planung und Durchführung der Baumaßnahme erstellt.

Zur Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist die Errichtung von ausreichend dimensionierten Regenrückhalteeinrichtungen auf dem Grundstück vorgesehen. Die Stadt Grafenau geht davon aus, dass keine weiteren wasserrechtlichen Anforderungen beachtet werden müssen.



#### 5.1.4.2. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Gemäß der Liste zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (Ziffer 5.1.3.1. und Ziffer 5.1.3.2.) ist erkennbar, dass durch die Standortentscheidung für das Feuerwehrhaus meist geringe, im Einzelfall auch mäßige oder keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Auf eine fachgerechte Behandlung von abzutragendem Oberboden ist zu achten. Es ist zu gewährleisten, dass kein Bodenmaterial in den Wassergraben oder auf benachbarte Grundstücke abgeschwemmt wird. Die Nutzung der Feuerwehrezufahrt für Fahrzeuge, die den östlich gelegenen Feldweg benötigen, sollte bei Bedarf rechtlich geregelt werden.

#### 5.1.4.3. Zusammenfassung

Aufgrund der negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Wahl für den neuen Feuerwehrstandort werden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs genannt, bzw. vorgeschlagen, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff von der Stadt Grafenau durchgeführt werden sollen.

Als Maßstab zur Benennung des Vermeidungs- und Ausgleichsbedarfes wurde die Untere Naturschutzbehörde kontaktiert, der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" empfohlen. Eine Geräuschimmissionsprognose wurde erarbeitet und ein Bodengutachten in Auftrag gegeben.

Unverschmutztes Regenwasser sollte auf dem Feuerwehrgrundstück zurückgehalten werden.

Orientiert an den Leitziele des Landschaftsplans der Stadt Grafenau und an den maßgeblichen Vorgaben übergeordneter Gesetze kann die Wahl zum neuen Gemeinschaftsstandort für drei Feuerwehren bei Durchführung vermeidender und ausgleichender Maßnahmen als natur- und landschaftsverträglich eingestuft und der Eingriff ausgeglichen werden.

Die Planung entspricht noch den Anforderungen des landesplanerischen Innenentwicklungszieles. Eine Anbindung kann noch angenommen werden. Das landesplanerische Anbindegebot steht der Planung nicht entgegen.

#### Quellenverzeichnis:

BauGB 2017

Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau mit integriertem Landschaftsplan

Aussagen der Stadt Grafenau (Bauamt und Bürgermeister)

Aussagen des Landratsamtes Freyung Grafenau (Unteren Naturschutzbehörde und Kreisbrandrat)

Aussagen der Regierung von Niederbayern (Brandrat der Regierung und Höhere Landesplanungsbehörde)

Geräuschimmissionsprognose zum Bauantrag für den Neubau eines Gemeinschaftsfeuerwehrhauses in

Haus i. Wald mit Datum vom 21.11.2018 des Büros GEO.VER.S.UM, Tegernheim und

Geräuschimmissionsprognose (2021) vom 21.05.2021 desselben Büros

Geotechnischer Bericht des Büros ifb Eigenschenk, Deggendorf vom 16.09.2019

Umweltatlas Bayern, Übersichtsbodenkarte 1:25.000

Bayern Atlas plus

Eigenen Ortsbegehungen



### C. Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.03.2018 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.06.2018 mit Veröffentlichung im „Grafenauer Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 18.02.2019 hat in der Zeit vom 14.03.2019 bis 11.04.2019 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Tageszeitung „Grafenauer Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 18.02.2019 erfolgte mit Schreiben vom 12.03.2019. Sie wurden um Äußerung bis zum 11.04.2019 gebeten.

#### 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

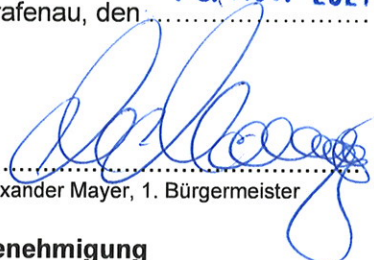
Der Entwurf des „Deckblattes Nr. 40“ in der Fassung vom 08.06.2021 wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.07.2021 bis 19.08.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Grafenau Nr. 5/2021 (im Stadtmagazin „iJA“) vom 02.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2021 beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 19.08.2021 gegeben

#### 4. Feststellungsbeschluss

Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 09.11.2021 das „Deckblatt Nr. 40“ in der Fassung vom 08.06.2021 festgestellt.

Grafenau, den 16. Nov. 2021

  
.....  
Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



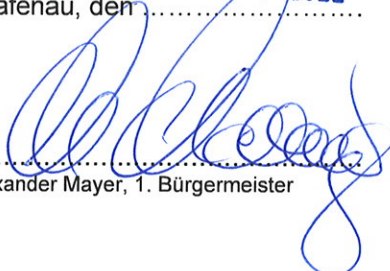
#### 5. Genehmigung

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat das „Deckblatt Nr. 40“ mit Bescheid vom 10.01.2022  
AZ 40-G10-FP-23-2019 gemäß § 6 BauGB genehmigt.



#### 6. Ausgefertigt

Grafenau, den 27. Jan. 2022

  
.....  
Alexander Mayer, 1. Bürgermeister

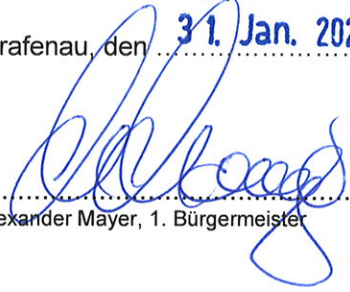




**7. Bekanntmachung**

Die Erteilung der Genehmigung des „Deckblattes Nr. 40“ wurde im *Grafenauer Anzeiger* ~~Amtsblatt der Stadt Grafenau~~  
Nr. .... (im Stadtmagazin „JA“) vom **31. Jan. 2022** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB  
ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 40 „Haus i. Wald - Feuerwehr“ ist damit wirksam.

Grafenau, den **31. Jan. 2022**

  
.....  
Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



## D. Anlagen

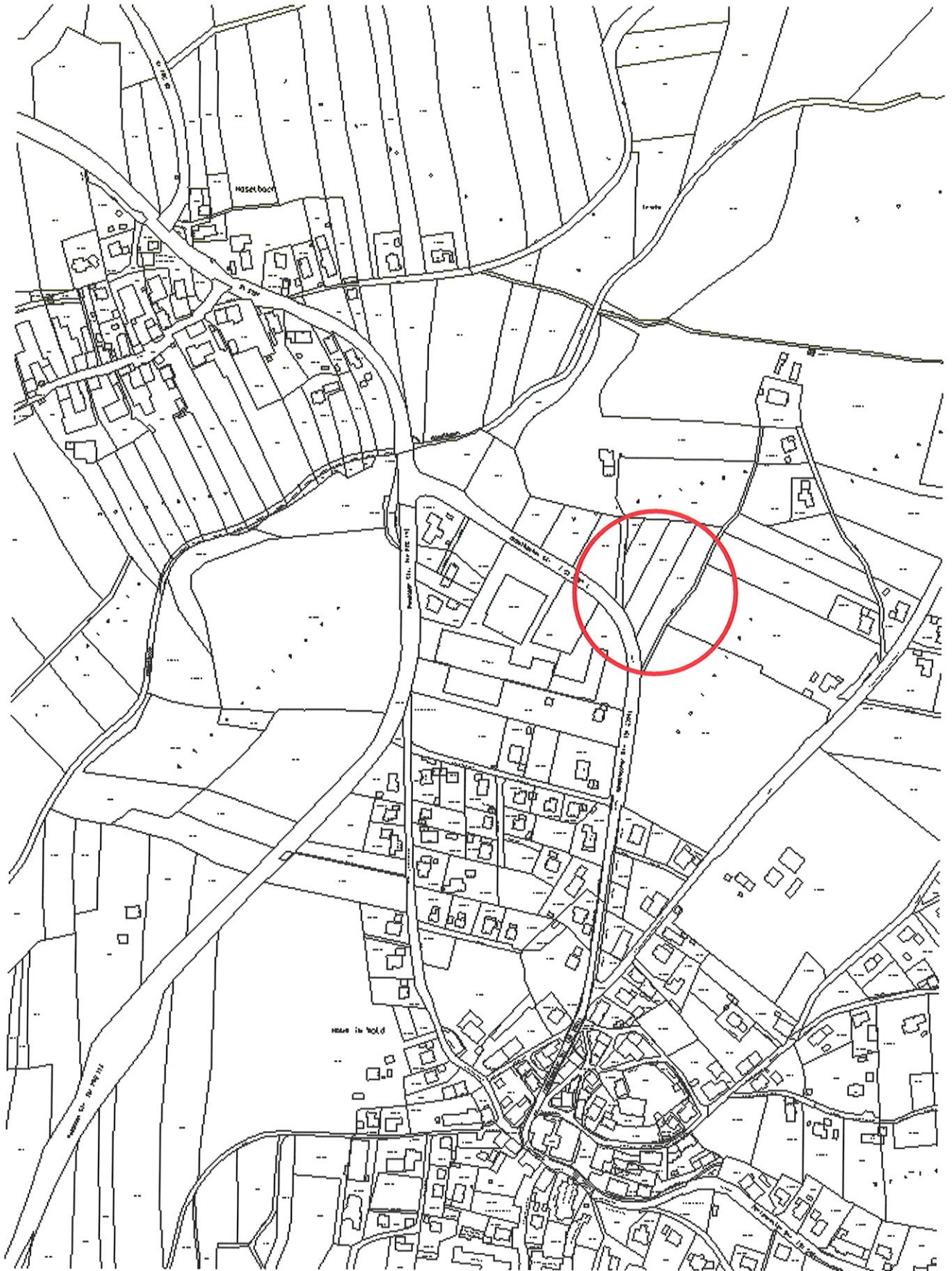
### Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan M 1/50000







Anlage 2: Lageplan M 1/500 Bestandsplan





Anlage 3: Luftbild M 1/5000





Anlage 4: Auszug Flächennutzungsplan (alt) M 1/5000

