

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gemeindeteile Haus im Wald und Rosenau der Stadt Grafenau ist mit ortsüblicher Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger am 24.05.2019 wirksam geworden.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplan-Deckblattes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung berücksichtigt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt (§§ 3 und 4 BauGB).

Es besteht gemäß § 6a Abs. 1 BauGB die Verpflichtung, dem wirksamen Flächennutzungsplan-Deckblatt eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan-Deckblatt berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplan-Deckblattes 38 erwirkt die Stadt Grafenau die Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht für einen einheimischen Investor, dessen bestehender Standort im Stadtgebiet der Stadt Grafenau für notwendige Expansionen zu klein geworden ist. Darüber hinaus wird einem weiteren Gewerbebetrieb im Stadtbereich die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben.

Mit der erweiterten Darstellung des Gewerbegebietes hat die Stadt ihre Möglichkeiten zur Ausweisung von Gewerbegebieten ausgeschöpft. Darüber hinaus sind in der Stadt Grafenau kaum gewerbliche Flächenpotentiale vorhanden.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „GE Stockwiesen“ wird zeitgleich mit der Deckblattänderung aufgestellt.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 38 wurde darauf geachtet, dass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt und der Betrieb naturverträglich in die Landschaft eingebettet wird, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert und die Vorgaben der Immissionsschutz-Gesetzgebung möglichst eingehalten werden.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die vorrangige Innenentwicklung für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich. Daher müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden. Die Nutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Entwicklungsfläche entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

Gemäß des landesplanerischen Anbindegebotes sind zur Vermeidung von Zersiedelung neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Planbereich ist zwar durch die Staatsstraße St2321 vom bestehenden Gewerbegebiet getrennt, kann aber aufgrund der geringen trennenden Wirkung dieser noch als angebunden bewertet werden. Die

Erweiterungsflächen binden direkt an die bereits ausgewiesene Fläche an. Das Plangebiet entspricht insgesamt den Erfordernissen der Raumordnung bezüglich des Anbindegebotes.

Für die Gewerbegebietsansiedlung sind vergleichsweise geringe, mäßige und hohe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art zu erwarten. Dem stehen voraussichtlich geringe bis mäßige anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber.

Die geplanten Betriebsgebäude und Bodenaufschüttungen bedingen vorerst eine mäßige negative Veränderung des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild soll jedoch mittel- bis langfristig durch Heckenpflanzungen und durch Großbaumpflanzungen, vorrangig an den Grenzen der Gewerbeflächen und auf Böschungen zum Großteil wiederhergestellt werden. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden Bezug nehmend auf den Ausgangszustand als mäßig eingestuft. Dies gilt wegen der zu erwartenden zunehmenden Versiegelung und umfangreichen Bodenbewegungen auch für das betroffene Schutzgut Boden.

Veränderungen der Grundwasserverhältnisse sind nicht zu erwarten. Die Anlage einer mindestens 450m³ fassenden Regenrückhalteeinrichtung vor dem Haselbach ist vorgesehen, sodass Abschwemmungen in den Haselbach verhindert werden. Den Anmerkungen der Geschäftsstelle des Bund Naturschutz in Bayern e. V. wird hiermit entsprochen. Ein Wasserrechtsverfahren zur Erlangung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser wurde inzwischen auf den Weg gebracht. Das Schutzgut Wasser ist nur gering betroffen.

Bezüglich der Abstimmung zum Heranrücken der Gewerbeflächen an die renaturierten Haselbach-Flächen und bezüglich der Darstellung von Ausgleichsflächen wurde bereits ab dem Jahr 2014 mehrfach Kontakt mit dem Amt für Ländliche Entwicklung in Landau an der Isar aufgenommen.

Der Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde und die Vertreterin der Forstbehörde der Bayerischen Staatsforsten wurden im Hinblick auf die Anerkennung potentieller Ausgleichsflächen ebenfalls seit Frühjahr 2014 von der Stadt Grafenau und der Landschaftsarchitektin in die Planung miteinbezogen.

Auf Grund der negativen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter wurden sieben Ausgleichsflächen zur Kompensierung des Eingriffs bereits im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt. Zwei davon befinden sich im Anschluss an die Gewerbeflächen, drei am Haselbach, eine Fläche etwas vom Haselbach abgerückt und eine Fläche liegt nördlich der Ortschaft Einberg. Die Berechnung des Ausgleichbedarfs und die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplan-Aufstellung.

Im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung wurden zur Durchführbarkeit der Planung Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt Passau und dem Landratsamt Freyung-Grafenau bezüglich der Anbindung des Gewerbegebietes an die Staatsstraße und an die Kreisstraße geführt. Mit der Abteilung für den Technischen Umweltschutz am Landratsamt Freyung-Grafenau und mit dem Investor fanden bezüglich der Lärmkontingentierung mehrere Gespräche statt. Der Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau wurde eng in das Verfahren miteinbezogen damit ausreichend Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft bereitgestellt werden konnten. Die Anregungen und Empfehlungen aus diesen Gesprächen wurden bei der Aufstellung des Deckblattes berücksichtigt, in den Umweltbericht, bzw. in die Begründung eingearbeitet und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes konkretisiert.

Die zunächst hohen baubedingten Lärmauswirkungen können in der Betriebsphase auf ein unerhebliches Maß abgesenkt werden.

Eine Geräuschkontingentierung wurde im September 2018 vorgelegt und im Januar 2019 überarbeitet. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung wurde das zur Verfügung stehende

Emissionskontingent parzellenmäßig gegliedert, wobei bei zwei Parzellen die Nachtarbeit ausgeschlossen wurde.

Gemäß vorliegendem Schallgutachten ergeben sich an fast allen berücksichtigten maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel, die die hier zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschreiten. Von allen untersuchten Immissionsorten kommt es jedoch beim MI-1 zu einer sehr geringfügigen Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 (0,6 dB(A) tags und 0,5 dB(A) nachts), die mit dem menschlichen Ohr nicht mehr feststellbar sind. Aus diesem Grund und auch deswegen, weil damit zu rechnen ist, dass die betroffene Wohnnutzung an diesem Immissionsort MI-1 nicht von Dauer bestehen bleibt, sondern hier mittelfristig mit gewerblicher Nutzung zu rechnen ist, hat sich die Stadt Grafenau dazu entschieden, das vorliegende Lärmgutachten nicht wiederholt überarbeiten zu lassen und sieht von einem Ausgleich durch anderweitige Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. der Festsetzung einer Schallschutzwand ab.

Bezüglich des Sachkomplexes Lichteinwirkung sollen bei der Errichtung von Beleuchtungsanlagen die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) beachtet werden und es werden zwecks Insektenschutz bodenstrahlende, warmweiße LED-Lampen empfohlen.

Bezüglich des Sachkomplexes Störfälle verweist die Stadt Grafenau im Falle der Ansiedlung eines in Teilbereichen der Störfallverordnung unterliegenden Betriebes auf die bestehende Gesetzeslage und sieht keinen konkreten Anlass, solche Betriebe von vorneherein auszuschließen.


Ein Hervortreten von Altlasten in Form von Bodenverunreinigungen oder Schadstoffbelastungen ist nach durchgeführter Recherche und gemäß den Inhalten der vorliegenden geotechnischen Untersuchung nicht zu erwarten.

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

Aufgrund der Einhaltung der Vorgaben aus der Raumordnung, der Naturverträglichkeit und der gesicherten Erschließung wird die dargestellte Gewerbegebietserweiterung bei entsprechender Durchführung der vorgeschlagenen, im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren festzusetzenden erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als beste geeignete Möglichkeit zur Entwicklung ortsansässiger Betriebe gesehen.

Auf eine weitere Suche nach Alternativstandorten für neue Gewerbegebiete wurde verzichtet, da es sich hierbei lediglich um eine Vergrößerung einer bereits dargestellten Gewerbefläche handelt und das Anbindegebot neuer Gewerbeflächen an vorhandene Bebauung beachtet wurde.

Aufgestellt:
Grafenau, den 27.05.2019



Max Niedermeier, 1. Bürgermeister