



## Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Verfahren

Mit Beschluss des Stadtrates vom 08.12.2015 wurde für den Bereich der Flurnummern 1183, 1184, 1204, 1202/2 und 1202/7 Gemarkung Haus i. Wald das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet.

Ziel und Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Haus i. Wald-Nord“ ist die Schaffung der planerischen Voraussetzung zur Vergrößerung von Lagerkapazitäten eines bestehenden Gewerbebetriebes durch einen Anbau an eine bestehende Halle in Richtung Süden als auch die Anlage weiterer Mitarbeiter-Stellplätze im Nordwesten. Für den Hallenanbau wird eine angrenzende Mischgebietsfläche in eine Gewerbefläche umgewandelt. Die Fläche des neuen Parkplatzes bleibt Mischgebiet. Darüber hinaus ist eine Nachverdichtung des Betriebsgeländes beabsichtigt, sodass keine weiteren zusätzlichen Flächen für den Gewerbebetrieb in Anspruch genommen werden müssen. Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung will die Stadt Grafenau die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit möglichst beheben, die neue Halle und die neuen Stellplätze naturverträglich in die Landschaft einbetten, Umweltbelange absichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und weiterentwickeln.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 06.09.2016 hat in der Zeit vom 10.10.2016 bis 02.11.2016 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.10.2016 beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 02.11.2016 gegeben.

In diesem Rahmen wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht und behandelt:

- Die Auflagen und Bedingungen des *Staatlichen Bauamtes Passau* hinsichtlich Anbaubeschränkungen, Sichtdreiecke, Zufahrt und Oberflächenwasserentsorgung werden bei der Änderung des Bebauungsplanes "Haus i. Wald-Nord" mit Deckblatt Nr. 3 berücksichtigt.
  - Die Auflagen und Bedingungen des *Technischen Umweltschutzes* hinsichtlich des Sachkomplexes "Lärmschutz" (Korrekturen im Lärmgutachten) werden bei der Änderung des Bebauungsplanes "Haus i. Wald-Nord" mit Deckblatt Nr. 3 berücksichtigt.
- Zum Sachkomplex „Planungsrecht“ wird seitens des Technischen Umweltschutzes angeführt, dass die Anbindung eines GE an ein WA dem Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG widerspricht. Im Planbereich grenzt das GE bereits teilweise (Ostteil) an das WA an. Durch die Vergrößerung der Lagerkapazität ist es erforderlich, dass auch im Westteil das GE an das WA heranrückt. Die Stadt Grafenau befürwortet diese Nachverdichtung, welche auch als Maßnahme der Innenentwicklung zu betrachten ist. Um ein konfliktfreies Nebeneinander von GE und WA zu gewährleisten, wurde eine Geräuschkontingentierung erstellt, deren Ergebnis in die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 3 eingearbeitet wurde. Neben der damit einher gehenden Verbesserung der Lärmimmissionen wurde durch die Festlegung eines durchgehenden Grüngürtels auch aus städtebaulicher Sicht eine klare Trennung von GE und WA gewährleistet. Schädliche Umweltauswirkungen für das Wohngebiet werden damit ausgeschlossen. Ein Widerspruch der Planung gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG liegt daher nicht vor. Hinsichtlich des Sachkomplexes „Altlasten“ wird seitens des Technischen Umweltschutzes verlangt zu bestätigen, dass keine Altlasten und schädliche Bodenveränderungen in unmittelbarer Umgebung vorliegen. Sowohl der Stadt Grafenau als auch der Fa. Zambelli sind keine Altlasten und Bodenveränderungen im Planbereich und seiner unmittelbaren Umgebung bekannt. Im Altlastenverzeichnis von ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) und im Kartenwerk Altlasten des ehemaligen Landesamtes für Wasserwirtschaft befinden sich keine Einträge.
- Zum Sachkomplex „elektromagnetische Felder“ ist zu bestätigen, dass ausreichende Abstände



- eingehalten werden. Nach Kenntnis der Stadt befinden sich im Planbereich keine Hoch- und Niederfrequenzanlagen, auf deren Abstände zu achten wäre.
- Der *Kreisbrandrat* hat auf die erforderliche Löschwassermenge von 1.600l/Min. über 2 Stunden, die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr, die Erreichbarkeit über eine befestigte öffentliche Straße und die Beachtung des baulichen Brandschutzes hingewiesen. Die geforderte Löschwassermenge kann die Stadt mit der Verwirklichung des GE Stockwiesen erbringen. In der Zwischenzeit hat die Fa. Zambelli für eine Zwischenlösung zu sorgen. Die restlichen Hinweise sind von der Fa. Zambelli im Rahmen des Brandschutzkonzepts nachzuweisen.
  - Die *Bayernwerk Netz GmbH* hat auf ihre im Planbereich liegenden Versorgungsleitungen und die damit verbundenen Schutzzonen- und Bepflanzungsaufgaben hingewiesen. Die Leitungen wurden daraufhin im Deckblatt nachrichtlich aufgenommen und auf die Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen in den Schutzzonenbereichen hingewiesen.
  - Die Einwendungen der *Familie Polleichtner* werden zur Kenntnis genommen. Insbesondere der geforderte 20 m Grünstreifen zu ihrem Nachbargrundstück wird wegen beengter Grundstücksverhältnisse im Bebauungsplan-Deckblatt schmaler dargestellt. Die restlichen Einwendungen bezüglich Beachtung des Grüngürtels und Lärmbelastung werden berücksichtigt.
  - Die Einwände der *Eheleute Kreß* hinsichtlich Lärm- und Feinstaubbelastung und des Bestands des Grüngürtels werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 14.02.2017 mit Ergänzung vom 21.02.2017 wurde in der Zeit von 04.05.2017 bis 06.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2017 beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 06.06.2017 gegeben. Im Rahmen dieser Verfahren wurden zu den beabsichtigten Darstellungen des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- Die Einwände bzw. Hinweis des *Technischen Umweltschutzes* hinsichtlich der Sachkomplexe Planungsrecht und elektromagnetische Felder wurden bereits im Vorverfahren vorgebracht und gleichlautend abgewogen. Die vom Deckblatt abweichende Parkplatzdarstellung im Gutachten wurden korrigiert.
- Dem Hinweis der *Regierung von Niederbayern*, dass den Belangen des Immissionsschutzes besonderes Gewicht beizumessen sei, wird mit Hinweis auf das Lärmgutachten und die Abwägung beim Technischen Umweltschutz begegnet.
- Die Hinweise des *Staatlichen Bauamtes Passau* und *Bayernwerk Netz GmbH* wurden bereits im Vorverfahren vorgebracht und gleichlautend abgewogen.
- Die *Kreisstraßenverwaltung* hat auf die Anbaubeschränkungen sowie Zugangs- und Zufahrtsverhältnisse zur Kreisstraße, Auflagen zur Oberflächenwasserentsorgung und Kostentragung evtl. notwendiger Lärmschutzberechnungen und Schallschutzmaßnahmen und die geforderten Abstände der Gebäude und Bäume zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße FRG 9 hingewiesen. Die Hinweise werden in der Planung, soweit erforderlich, berücksichtigt.
- Die *Nachbarn Polleichtner* fordern einen durchgehenden 20 m breiten Grüngürtel im Süden, die Beachtung des Grüngürtels, Ausschluss der Nacht- sowie Sonn- und Feiertagsarbeit und die Festsetzung einer max. Wandhöhe im Südosten.

In Abstimmung mit der Fa. Zambelli kam es daraufhin zu folgenden Abänderungen im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3:

- Im Südosten und Süden des Erweiterungsbaus werden die Baugrenzen so verschoben, dass ein jeweils ca. 20 m breiter Grüngürtel innerhalb der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken entsteht.
- Aufgrund der Baugrenzenverschiebung mussten die Parkplätze im Süden entfernt werden.
- Die Traufhöhe im Südosten der neuen Lagerhalle wird auf 3,0 m festgesetzt und im Südwesten auf max. 8,50m angepasst.
- Neben dem bereits bestehenden Ausschluss der Nachtarbeit wird zusätzlich die Sonn- und Feiertagsarbeit für die Erweiterungsfläche verboten.

Zu dem Entwurf des „Deckblattes Nr. 3“ in der Fassung vom 08.11.2017 wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.01.2018 bis 05.02.2018 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit



Schreiben vom 09.01.2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 05.02.2018 gegeben.

- Die Einwände und Hinweise des *Technischen Umweltschutzes*, des *Kreisbrandrats*, der *Kreisstraßenverwaltung* und der *Bayernwerk Netz GmbH* entsprachen denen in den vorherigen Verfahrensschritten und wurden gleichlautend abgewogen.
- Das *Staatliche Bauamt Passau* weist neben seinen Hinweisen, welche in den vorherigen Verfahrensschritten gleichlautend abgewogen wurden, darauf hin, dass der neue Pflanzgürtel die Sicht der Zufahrt für das Grundstück Flurnummer 1184 Gemarkung Haus i. Wald nicht verschlechtern darf. Um die städtebaulich wichtige Eingrünung des Gewerbegebiets beibehalten zu können, wird die Stadt für diese Wohnhausausfahrt einen Verkehrsspiegel veranlassen und die Fa. Zambelli auffordern, dass die Anpflanzung regelmäßig überwacht und die Bäume entsprechend aufgeastet werden.

## 2. Standort

Die Firma Zambelli ist ein alteingesessenes Familienunternehmen im Gemeindebereich der Stadt Grafenau mit ca. 200 Beschäftigten alleine am Standort Haus i. Wald. Die aktuelle konjunkturelle Lage zwingt den Betrieb zur Erweiterung der Lager- und Versandkapazitäten, so dass am Standort Haus i. Wald unter maximaler Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen der Anbau einer Versandhalle realisiert werden soll.

Die örtlichen Gegebenheiten lassen nach eingehender Untersuchung von Erweiterungsalternativen keine Lösung außerhalb des bestehenden Betriebsareals zu.

## 3. Naturhaushalt und Landschaftsbild

Aufgrund der geringen zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die vorgesehene Nachverdichtung, die Gewerbegebietserweiterung und die Neuanlage von Mitarbeiter-Stellflächen sollen entsprechend Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt werden, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Investor durchgeführt werden müssen. Als Darstellung des Vermeidungsbedarfes wurde neben der Kommunikation mit der Unteren Naturschutzbehörde auch der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" herangezogen.

Die Forderungen der Nachbarschaft wurden bei der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung besonders berücksichtigt.

Orientiert an den Leitzielen des Landschaftsplans der Stadt Grafenau und an den maßgeblichen Vorgaben übergeordneter Gesetze kann die Nachverdichtung, bzw. Gewerbegebietserweiterung und die Anlage neuer Stellplatzflächen bei Durchführung aller vermeidenden Maßnahmen als natur- und landschaftsverträglich eingestuft werden und der Eingriff als ausgeglichen gelten.

Grafenau, den **02. Juli 2018**

Niedermeier, 1. Bürgermeister