

Stadt Grafenau

4. Änderung des Bebauungsplans „Haus i. Wald-Nord“

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a Abs. 1 BauGB



4



städtebau:

planungsgruppe
werner j. pauli &
christian lankl gmbh
stadtplatz 14
94078 freyung
fon: 08551 9169660
info@ppp-architekten.com

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a 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 und Ziele der Planung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Haus i. Wald-Nord“ wird im regulären Verfahren gem. § 30 Abs 1 durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplans soll es einem ortsansässigen Unternehmen ermöglichen, auf seinem Stammsitz in Haus i. Wald eine Lagerhalle zu errichten und damit die Produktionsmöglichkeiten auf dem Standort zu erweitern und langfristig zu sichern.

Der Flächennutzungsplan sieht bislang für das Plangebiet die Gebietswidmung eines Mischgebiets vor. Die geplante Errichtung eines Hochregallagers erfordert in seiner Dimension die Gebietswidmung eines Gewerbegebiets, welches ohnehin dem Gebietscharakter des mittlerweile auch im Westen der FRG 11 mit gewerblicher Nutzung bebauten Flächen entspricht.

Eine kleine Fläche im Norden des Areals soll mit Rücksicht auf ein bestehendes Wohnhaus als Mischgebiet verbleiben.

Gemäß § 8 Abs. 3 wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2. Darstellung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden im Sinne der gesetzlichen Vorgaben entsprechend berücksichtigt. Dies schlägt sich in einschlägigen Festsetzungen und Hinweisen sowie der Anwendung der Ausgleichsregel zum Bebauungsplan nieder. Insbesondere die städtebaulich als auch landschaftsplanerisch markante Ausbildung des geplanten Gebäudes erfordern eine Reihe von Maßnahmen, die eine vertretbare Eingliederung des Gebäudes in das bauliche Gefüge erlauben.

Im Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurden die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung entstehen können, beschrieben und die nach der Richtlinie gelisteten Schutzgüter im einzelnen beurteilt.

Zusammenfassend wird darin die Betroffenheit der Schutzgüter als „mäßig“ beurteilt.

Lediglich das Schutzgut Arten und Lebensräume wird durch anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen als „mäßig bis hoch“ beurteilt.

Die Schutzgüter Wasser und Luft/Klima, Kultur- und Sachgüter, Erholung werden als „gering“ beurteilt.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen wurde im Umweltbericht zudem zum Schutz von Natur und Landschaft ein Katalog von Maßnahmen aufgelistet, der in den Bebauungsplan eingeflossen ist.

Insgesamt soll die Planung nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne einer Nachverdichtung den Belangen des Umweltschutzes weitestgehend gerecht werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Einwände vorgetragen.

3.2 Untere Naturschutzbehörde

Die Fassaden sind zu begrünen um die zukünftige Beeinträchtigung des Ortsbilds zu minimieren, da die Sichtachse zwischen den zwei Ortschaften Haselbach und Haus i. W. auf der Länge des Baufensters von ca. 90 m mit einem Baukörper auf dem Geländeniveau von ca. 492,5 m über Urgelände und einer Gebäudehöhe von 22 m bzw. festgesetzte Oberkante Gebäude bei 513,5 m bzw. 514 m ü. NN unterbrochen wird und somit lokal eine dauerhafte massive Ortsbildprägung darstellen wird und einen Eingriff nach § 14 BNatSchG darstellt.

Der Ort Haselbach befindet sich auf einer Höhe von 500 m ü. NN.

Das Hochregal wird voraussichtlich 7-8 m höher als die südlich angrenzende vorhandene Halle sein. Die Fassaden des Hochregals mit einer Höhe von 22 m sind insbesondere an der Nordseite, Nordosteck und Westseite bei den Festsetzungen zur Grünordnung zu berücksichtigen. Kletterhilfen für immergrüne, winterharte und zugleich blühende und somit insektenfreundliche Kletterpflanzen wie Gewöhnliche Waldrebe, Efeu, Wilder Wein, Ranken-Platterbse etc. sind mit einer Mindestfläche von 100 qm je Fassade bis zur Gebäudeoberkante zu berücksichtigen. Bestandsbäume sind zu erhalten.

In Absprache mit dem zum Deckblatt befassten Landschaftsplaner hat sich folgendes ergeben:

Aus der Sicht des Landschaftsbildes ist eine Fassadenbegrünung sinnvoll, da ein für den Ort Haus i. Wald untypisch hohes Gebäude mit einer Länge von ca. 60 m geplant ist. Dieses wird insbesondere im näheren Umfeld stark herausstechen. Neben der unauffälligen Farbgebung der Fassade kann die Fassadenbegrünung dazu beitragen, den Baukörper etwas „aufzulösen“. Zur Erreichung dieses Zieles ist eine teilweise Begrünung sinnvoll. Eine Komplettbegrünung würde den Baukörper dagegen stärker hervortreten lassen, da dieser mit dunkler / grüner Farbe nachgebildet werden würde.

Die Fassadenbegrünung führt die „Auflösung“ des Baukörpers aufgrund der stärkeren Wüchsigkeit deutlich schneller herbei als die vorgesehenen Bäume. Auch sind im Norden keine und im Osten nur 1 Baum gemäß B-Plan vorgesehen. Im Süden kann aufgrund der geplanten Gebäudeverbindung / Versiegelungen keine Fassadenbegrünung erfolgen. Aus landschaftsplanerischer Sicht soll die Fassadenbegrünung mit einer Gesamtfläche von mindestens 300 qm auf der Nord-, Ost- und Westseite des neuen Gebäudes zur Anwendung kommen.

Die Stadt begrüßt grundsätzlich die Vorschläge zur Begrünung des sehr großen Baukörpers. Andererseits befürchtet man, dass Kletterpflanzen in die Fugen der Wandpaneele eindringen und die Dichtigkeit beeinträchtigen könnten. Deshalb nahm man Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Man einigte sich darauf, an den Engstellen mit wenig Pflanzfläche Säulenbäume festzusetzen. Bezüglich der Fassadenbegrünung schlagen die Untere Naturschutzbehörde sowie die Kreisfachberaterin für Gartenkultur und Landespflege vor, dass mit einem Abstand zur Fassade Kletterhilfen für Rankgewächse, wie beispielsweise Drahtseilkonstruktionen oder Gitter, gezogen werden. Dadurch würde die Fassade nicht beschädigt.

Dem Einwand der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der fehlenden Festsetzung für eine Fassadenbegrünung wurde nachgegeben. Nachdem auch von der Fassade abgerückte

Kletterhilfen möglich sind, sind an der West- und Nordfassade jeweils eine Fläche von mind. 100 qm und an der Ostfassade eine Fläche von mind. 200 qm mit Kletterpflanzen bis zur Gebäudeoberkante zu begrünen. Aufgrund der fehlenden Bepflanzung entlang der ca. 80 m langen Ostfassade (mit Ausnahme des festgesetzten Baums am Nord-Ost-Eck der Lagerhalle) soll hier die Fassadenbegrünung doppelt so groß sein.

Außerdem werden an den Fassadenseiten mit wenig Pflanzfläche hohe Säulenbäume festgesetzt. Diese wurden in die Pflanzliste des Deckblattes aufgenommen.

3.3 Wasserwirtschaftsamt

3.3.1 Wasserversorgung / Wasserschutzgebiete

Im Geltungsbereich sind weder dem WWA bekannte Wasserfassungen, noch Wasserschutzgebiete vorhanden.

Die Wasserversorgung gilt als gesichert.

Die Abwasserentsorgung ist über die städtische Kläranlage gesichert.

3.3.2 Niederschlagswasser

Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert bzw. breitflächig verrieselt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist ohne Vermischung mit Schmutzwasser über das bestehende Trennsystem einzuleiten. Zum Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist ein aussagekräftiger Sickertest durchzuführen.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass entsprechend der gesetzlichen Vorgaben der Wasserwirtschaft das Niederschlagswasser im Geltungsbereich zu versickern und zu verrieseln ist. Überschüssiges Niederschlagswasser ist dann über das bereits vorhandene Trennsystem in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Auf die Nachweispflicht über die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels eines Sickertests wurde die Bauherrin hingewiesen.

3.3.3 Wassersensibler Bereich / wild abfließendes Wasser

Es wird auf den Link zur Karte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ hingewiesen.

Die Hinweise zum Umgang und zur Vermeidung von wild abfließendem Wasser wurden an die Bauherrin zur Beachtung weitergeleitet.

3.4 Staatliches Bauamt

Es sind Auflagen und Bedingungen zu berücksichtigen, die die Verkehrssicherheit und den Unterhalt der Verkehrswege sicherstellen.

Die geforderten Auflagen und Bedingungen wurden im Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet.

3.5 Kreisstraßenverwaltung

Eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen einschließlich Lärmberechnungen sind auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen.

Der Sachverhalt wurde an die Bauherrin zur Beachtung weitergeleitet.

3.6 Kreisbrandrat

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen. Für eine Brandbekämpfung müssen mindestens 1600 l/min. Löschwasser für 2 Stunden und in einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar zur Verfügung stehen.

Das Löschwasser kann aus Überflurhydranten nach DIN 3222 mit B-Abgängen entnommen werden. Der Abstand der Hydranten vom Objekt bzw. den Gebäudezugängen darf 100 m nicht überschreiten. Die Hydranten müssen vom DVGM zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein.

Die Hinweise zum baulichen Brandschutz nach BayBO wurden an den Bauwerber weitergeleitet.

Für das Bauvorhaben im Planbereich ist von der Bauherrin ein Brandschutzkonzept vorzulegen, welches die Bestimmungen des baulichen Brandschutzes sowie die DIN-gemäße Ausstattung des Betriebsgeländes hinsichtlich Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen berücksichtigt.

Die geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h steht für den Planbereich über das städtische Wassernetz zur Verfügung. Sowohl im nordwestlichen Planbereich als auch an der Haltebucht neben der Kreisstraße FRG 11 befindet sich je ein Oberflurhydrant in einem Abstand von unter 100 m zum geplanten Gebäude, welche sowohl Wasser im geforderten Druck und der benötigten Dauer bereitstellen als auch die erforderliche DIN-Ausstattung und Zulassung haben. Außerdem befindet sich ein weiterer Oberflurhydrant, welcher über das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald gespeist werden kann, auf Höhe der Einmündung der Ortsstraße „Ziegelfeld“ in die Kreisstraße FRG 11 westlich der Kreisstraße. Auch dieser Hydrant erfüllt die Vorgaben des Kreisbrandrates.

3.7 Bayernwerk Netz GmbH

Die von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs sind zu berücksichtigen und in Ihrem Bestand zu sichern.

Die geforderten Auflagen und Bedingungen wurden im Bebauungsplan soweit zutreffend, entsprechend eingearbeitet.

3.8 Landratsamt Freyung-Grafenau, Technischer Umweltschutz

3.8.1 Sachkomplex Lärmschutz

Zum Lärmschutz liegt eine schalltechnische Stellungnahme der GEO.VER.S.UM, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler vom 01.04.2025 vor.

Gegen die Berechnungsergebnisse liegen seitens des Technischen Umweltschutzes keine Einwände vor.

3.8.2 Sachkomplex elektromagnetische Felder

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des Planungsträgers darauf zu achten sei, dass die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden dürfen.

Die Planung wurde diesbezüglich geprüft. Im Umfeld des Planbereichs befinden sich weder Mobilfunkmaste noch einschlägige Stromleitungen oder Umspannanlagen und Ortsnetzstationen.

4. Begründung der Planungsentscheidung, alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung beruht auf dem eingangs dargestellten Bedarf des ortsansässigen Unternehmens zur Erweiterung der Produktionsmöglichkeiten.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden in Betracht kommende alternative Planungsmöglichkeiten behandelt. Dabei liegt nahe, dass für eine Betriebserweiterung zunächst Flächen herangezogen werden, die bereits auf dem Firmengelände zu Verfügung stehen.

Ein alternativer Standort käme nur in entfernter Lage in Frage, mit allen nachteiligen Folgen sowohl für die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens als auch für die Belange des Umweltschutzes durch längere Wege und weiterem Flächenverbrauch.

Grafenau, den 19.09.2025



Alexander Mayer

1. Bürgermeister