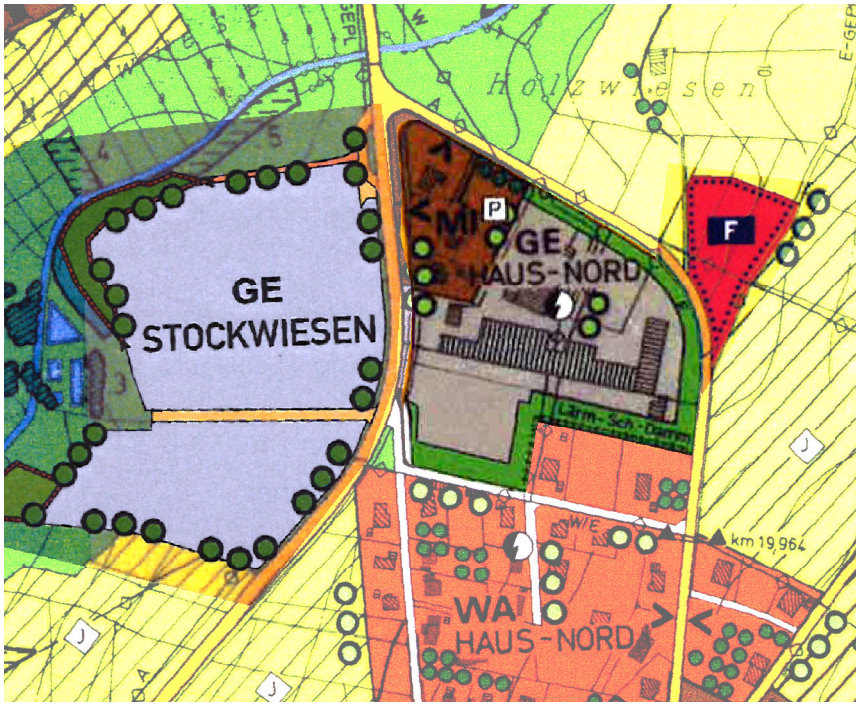
STADT GRAFENAU

52. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

im Bereich „Haus i. Wald-Nord“



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungsplanes
(Planungsstand 16.11.2021)

e3.0

gefertigt 12.02.2025

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt Nr. 52		3
Deckblatt Nr. 52 Ausgleichsfläche		4
Verfahrensvermerke		5
Begründung		6
1.	Aufstellungsbeschluss, Verfahren	6
2.	Planungsanlass	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung	6
4.	Städtebau	6
5.	Erschließung	7
6.	Technischer Umweltschutz	7
7.	Wasserwirtschaft	7
8.	Umweltbericht	8

städtebau:
ppp-architekten gmbh
werner j. pauli
stadtplatz 14
94078 freyung
fon: 08551 / 9733990
info@apa-architekten.com

grünordnung:
büro blattwerk
bachleithe 8
94121 salzweg
fon 0851/47683
b-blattwerk@t-online.de

i.A.

gefertigt 12.02.2025

Deckblatt Nr. 52

Legende

Maßstab 1 : 5.000

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

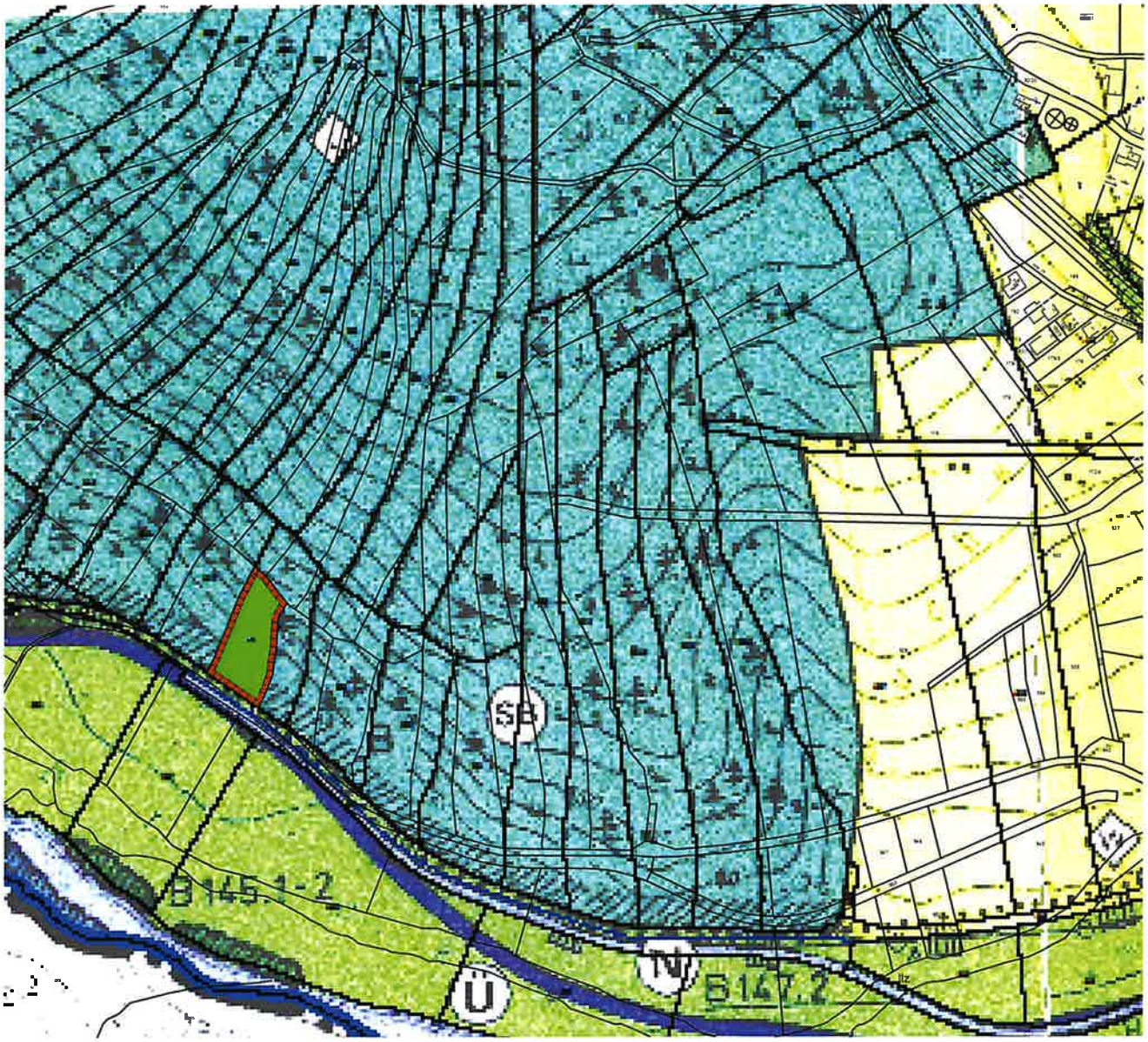
NORDEN

Stadt Grafenau, den 05. Mai 2025

Alexander Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Deckblatt Nr. 52
Ausgleichsfläche an der Ilz,
Flurnummer 918 Gemarkung Haus i. Wald



Legende

Maßstab 1 : 5.000

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)

NORDEN

Stadt Grafenau, den 05. Mai 2025

Alexander Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

e3.0

gefertigt 12.02.2025

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in der Sitzung vom 18.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 52. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.11.2024 hat in der Zeit vom 18.11.2024 bis16.12.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.11.2024 hat mit Schreiben vom 14.11.2024 mit der Bitte um Stellungnahme bis 16.12.2024 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.02.2025 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 03.04.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2025 bis 03.04.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 15.04.2025 die 52. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.02.2025 festgestellt.

   Grafenau, den 05. Mai 2025

   1. Bürgermeister Alexander Mayer

   (Siegel)

7. Das Landratsamt Freyung - Grafenau hat die 52. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 15.05.2025
   AZ 40-610-FR-76-2024 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

   (Siegel der Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

   Grafenau, den 23. Juni 2025

   1. Bürgermeister Alexander Mayer

   (Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 52. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 24. JUNI 2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam.
   Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 52. Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Grafenau, den 25. Juni 2025

   1. Bürgermeister Alexander Mayer

   (Siegel)

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren

Der Stadtrat hat für das Plangebiet die 52. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Haus i. Wald-Nord" nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2. Planungsanlass

Die Firma Zambelli Fertigungs GmbH & Co. KG in Haus im Wald, Stadt Grafenau hat sich im Laufe ihrer Firmengeschichte kontinuierlich zu einem weltweit tätigen Unternehmen entwickelt. Durch die stetige Erweiterung des Handelsgebiets mussten die Produktionskapazitäten entsprechend weiterentwickelt werden. Um den Standort insgesamt zu erhalten, verfolgt die Firma das Ziel, den Raumbedarf für Produktion und Lager/Logistik auf dem angestammten Firmengelände abzudecken.

Mit dem Neubau einer Logistikhalle als Hochregallager soll nun die Lagerkapazität auf das neue Gebäude konzentriert werden und damit Raum für weitere Produktionskapazitäten im Bestand in Form von automatisierten Produktionsmaschinen geschaffen werden.

Als Standort für den Neubau blieb schließlich die Fläche übrig, die im Deckblatt Nr. 3 des Bebauungsplans „Haus i. Wald-Nord" als Stellplatzanlage vorgesehen war.

Aufgrund der nun geplanten Nutzung als Gewerbebau muss die bisher als Mischgebiet ausgewiesene Fläche in der Folge als Gewerbegebiet gewidmet werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft das Mischgebiet MI im Bebauungsplan „Haus i. Wald-Nord" mit Ausnahme des mit einem Wohnhaus bebauten Flurstücks mit Nr. 1202/9 und dessen Zufahrt auf der Flurnummer 1202/5.
Die Erweiterung des Gewerbegebiets wird im Osten und Süden von dem Gewerbegebiet des bestehenden Firmengeländes eingegrenzt, im Norden von der Staatsstraße St 2321 „Haselbacher Straße" und im Westen von der Kreisstraße FRG11 „Passauer Straße".

4. Städtebau

Das Betriebsgelände liegt topografisch am Fuß eines Westhangs, an dessen Sattel die Ortschaft Haus i. Wald liegt.
In diesem Bereich hat sich der Betrieb Zambelli seit 1970 als Gewerbestandort entwickelt, und bildet zusammen mit der Neuansiedlung des Betriebs der Greipl GmbH eine kompakte, für den Ort maßgebliche Gewerbeansiedlung. Die Gebäudlichkeit entspricht dieser städtbaulichen Funktion.

5. Erschließung

5.1. Verkehrserschließung:
Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die bestehenden Staats- und Kreisstraßen.

5.2. Versorgungsleitungen:
Die Energie- und Trinkwasserversorgung ist als gesichert zu betrachten.

5.3. Abwasserableitung:

Das gesamte Firmengelände wird im gemeindlichen Trennsystem entwässert. Die Entwässerungsleitungen können im natürlichen Gefälle verlegt werden.

5.4. Niederschlagswasserbeseitigung:

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegen zu wirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.
Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und Hofflächen, soll so weit wie möglich versickert oder über Grünflächen und Mulden breitflächig verrieselt werden.
Zur Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers steht ebenfalls das gemeindliche Trennsystem mit einem Regenrückhaltebecken im Westen des Gewerbgebiets jenseits der Kreisstraße zur Verfügung.

5.5. Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist als gesichert zu betrachten.

6. Technischer Umweltschutz

Immissionsschutz, Lärm
Dem Bebauungsplan liegt eine Schalltechnische Untersuchung, Geräuschkontingentierung, von GEO.VER.S.UM zugrunde.

7. Wasserwirtschaft

Anfallendes Niederschlagswasser wird, wie unter Punkt 5.4. beschrieben, vorrangig versickert oder verrieselt. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über das städtische Regenrückhaltebecken beim Regenüberlaufbecken Haselbach an den Vorfluter (Haselbach) abgegeben werden.

8. Umweltbericht

8.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich, die im naturschutzrechtlichen Sinne grundsätzlich der Bebauung neuer Flächen vorzuziehen ist.

Naturschutzrechtliche Belange sind wie folgt berücksichtigt worden:

• Grünorderische Festsetzungen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung sind in das Änderungsverfahren aufgenommen und an die aktuelle Gesetzeslage angepasst worden.

• Im Baugebiet liegen überwiegend Flächen mit einer geringen Bedeutung für Natur und Landschaft vor. Lediglich randlich sind z.T. Gehölze mit einer mittleren Wertigkeit zu finden.

• Der Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

• Es liegt augenscheinlich ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass neu zu errichtenden Baukörper nicht ins Grundwasser eindringen.

• Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht berührt.

• Die begrünten Flächen stehen zur Aufnahme und Rückhaltung von Regenwasser bereit. Freiflächen erhalten möglichst wasserdurchlässige Beläge. Maßnahmen zum Wasserschutz, bzw. zur Regenrückhaltung im Zusammenhang mit der Erschließung des benachbarten Gewerbegebietes GE Stockwiesen stehen auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße zu Verfügung. Das Niederschlagswasser wird auf dem zu ändernden Gebiet nach Möglichkeit versickert oder verrieselt.

• Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Durch die geplanten Eingrünungen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen, kann der geplante Neubau mit einer Wandhöhe von bis zu 23 m langfristig z.T. wieder abgedeckt werden. An der Ostseite kann aus funktionalen Gründen lediglich 1 Baum festgesetzt werden.

Ansonsten sind hier Eingrünungen des Neubaus daher nur bedingt möglich. Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBI I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung. Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan 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 ...“

8.2. Einleitung

8.2.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Ziel und Inhalt der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplan - Deckblattes zur Vergrößerung von Lagerkapazitäten eines bestehenden Gewerbebetriebes durch die Neuerrichtung einer Hochlagerhalle auf dem bestehenden Firmengelände. Für den Hallenbau soll eine angrenzende Mischgebietsfläche in eine Gewerbefläche umgewandelt werden. Die Fläche des bisherigen Parkplatzes wird dabei überbaut. Im Sinne einer Nachverdichtung des Betriebsgeländes sollen möglichst keine weiteren zusätzlichen Flächen für den Gewerbebetrieb in Anspruch genommen werden müssen. Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans will die Stadt Grafenau die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit möglich minimieren, Umweltbelange absichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und weiterentwickeln.

8.2.2. Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung

8.2.2.1. 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 dass Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

8.2.2.2. Art der Berücksichtigung

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

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bzw. des Landschaftsplanes sind Voraussetzung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „GE Haus i. Wald-Nord. Sie stehen im Einklang mit den Aussagen aus der Regionalplanung.

Die Stadt will gemäß ihrem Landschaftsplan, bzw. gemäß den Vorgaben des Wasserrechts und des Natur- und Umweltschutzes die geplante Baumaßnahme, die Nachverdichtung des bestehenden Betriebsgeländes orts- und landschaftsverträglich in die Kultur- und Naturlandschaft so gut wie möglich einfügen und darauf achten, dass die ökologischen Funktionen in Natur und Landschaft so gut wie möglich erhalten und gestärkt werden.

Bepflanzungs- und Saatmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verzögerung des Wasserabflusses und zur Erhaltung der Rückhaltefähigkeit von Regenwasser sind festgesetzt worden.

Dem Trennungsgrundsatz gemäß BImSchG soll genüge geleistet werden.

Demzufolge wurde beim Büro GEO.VER.S.UM, Tegernheim eine Geräuschkontingentierung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Berechnung der Geräuschkontingentierung fließen in den verbindlichen Bauleitplan ein.

8.2.2.3. Scoping

entfällt

8.2.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.3.1. 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 - Lärm

Beschreibung und Auswirkungen zur Lärmbelastung:

Zur Absicherung der Verträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen dienen die Inhalte der vorliegenden Geräuschkontingentierung des Büros GEO.VER.S.UM.

Die bestehende Geräusch-Vorbelastung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und den darin getroffenen Festsetzungen wurde überarbeitet. Nach einer Vorberechnung wurde festgestellt, dass auf Grund der Vorbelastung eine Beschränkung der Emissionskontingente für den Änderungsbereich erforderlich ist, um den Belangen des Schallschutzes in der Bauleitplanung im Sinne der DIN 18005 ausreichend Rechnung zu tragen.

Ergebnis: In den Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Beschränkung der Emissionskontingente aufgenommen, um die Einhaltung der Orientierungswerte (und der mit diesen übereinstimmenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm) an den Immissionsorten zu gewährleisten. Danach sind auf der Betriebserweiterungsfläche nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Betriebszeit tagsüber (6,00 - 22.00 Uhr) das Emissionskontingent LEK von 46 dB(A) nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF 1 in Baugrenzen	60	44
TF 2 VF NW	60	47
TF 3 VF N	60	47
TF 4 VF O	60	45
TF 5 VF S	60	45

Bau- und betriebsbedingt ist mit mäßigen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind nur geringe anlagenbedingte Belastungen zu erwarten.

In der Zusammenschau liegt eine mäßige Erheblichkeit vor.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind keine Veränderungen der Grundwasserverhältnisse oder Veränderungen von Quellbereichen zu erwarten. Fließende oder stehende Gewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich. Die Grundwasserneubildung wird durch den Versiegelungsgrad unwesentlich beeinträchtigt.

Zur Versickerung und Verrieselung des Niederschlagswasser sind auf dem Plangebiet geeignete Vorkehrungen zu treffen. Es 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 wird gewährleistet, dass Unterlieger nicht durch wild abfließendes Wasser geschädigt werden.

Auf die vorliegende Gehobene Erlaubnis nach § 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Stadt Grafenau, erteilt durch das Landratsamtes 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 wird verwiesen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch das vorhandene kommunale Trinkwassernetz gesichert. Die Schmutzwasserentsorgung ist über das gemeindeeigene Trennsystem gewährleistet. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, sind aber im Zuge der weiteren Planung vom Investor vorgesehen.

Auswirkungen: Im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen wird der Boden im Bereich des neuen Hallenanbaus und der LKW-Rangierfläche versiegelt.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ von 0,3 auf 0,7 und eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl von 0,5 auf 1,0 erlauben eine Nachverdichtung der gesamten gewerblichen Flächen.

Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird durch die teilweise Erhöhung der GRZ verringert.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es ist kein Eindringen von Grundwasser in die Auskofferungen zu erwarten. Baubedingt kann Schicht- bzw. Hangwasser in geringer Erheblichkeit austreten.

Eine Gehobene Erlaubnis nach § 15 Wasserhaushaltsgesetz zur Ableitung von Regenwasser liegt vor.

Betriebsbedingt ist auf Grund der geplanten Behandlung des Niederschlagswassers durch Versickerung und Verrieselung von einer geringen Umweltwirkung auszugehen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Es ist Bodenabtrag und Bodenauftrag zu erwarten. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Neigung von 1 : 1,5 (Höhe : Länge) und einer Höhe von bis zu 1,5m sind zugelassen. Freistehende Mauern bis 3,0m Höhe sind nur ausserhalb des Grünstreifens östlich und südlich der Flurnummer 1202/9 zulässig.

Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, sind aber im Zuge der weiteren Planung vom Investor vorgesehen.

Als Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Silikatgestein, im wesentlichen Granite und Gneise zu erwarten. Das Bodenprofil besteht erwartungsgemäß aus

flachgründiger Oberbodenschicht auf grobsandigem Lehm. Im Untergrund sind brockige oder sandige Gesteinsverwitterungen bis zu zerklüftetem Fels zu erwarten.

Es liegen dem Investor und auch der Stadt Grafenau keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Gewerbebetrieb und den geplanten Erweiterungsbereichen vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird ein Teil des Planungsgebietes topographisch verändert. Der natürliche Bodenaufbau wird verändert, mit negativen Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Auf einen fachgerechten, schonenden Umgang mit Oberboden ist zu achten. Durch bauliche Anlagen werden Teile der Fläche dauerhaft versiegelt. Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind mäßig.

Durch die vorgesehene Nutzung entstehen mäßige betriebsbedingte Belastungen, wenn die vorgesehenen Maßnahmen zur Versickerung und Verrieselung eingehalten werden. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt am nordwestlichen Rand der Ortschaft Haus im Zwickel zwischen Haselbacher Straße und Passauer Straße in einer Talsenke außerhalb der Aue des Haselbaches. Nördlich der Haselbacher Straße liegt eine Waldfläche. Im Süden wird der Betrieb abschnittweise von der Erschließungsstraße Ziegelfeld und abschnittweise von Wohnbebauung begrenzt. Das Gelände des Betriebes neigt sich mäßig von Südost nach Nordwest. Haus i. Wald liegt im Naturpark Bayerischer Wald.

Auswirkungen: Anlagebedingt ist aufgrund der Höhe und Breite des geplanten Hochregallagers im näheren Umfeld mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Insbesondere der südliche Ortsrand von Haselbach und die östlich gelegenen Wohnbebauung von Haus i. Wald sind diesbezüglich betroffen. Aufgrund des umliegenden Reliefs und der Waldflächen liegt im weiteren Umfeld eine geringe - mäßige Erheblichkeit vor.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu minimieren, sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie Pflanzung von Sträuchern, Hecken und Bäumen zur Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes erforderlich und vorgesehen. Durch die Vermeidungsmaßnahmen sinkt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

In der Zusammenschau liegt eine mäßige bis hohe Erheblichkeit bezüglich dem Landschaftsbild vor.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Es befinden sich weder FFH- oder Vogelschutzgebiete noch amtlich oder eigenkartierte Biotope im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans. Der Bereich greift nicht in ein Landschaftsschutzgebiet ein, - liegt jedoch im Naturpark Bayerischer Wald.

Der Gewerbebetrieb selbst besteht vorrangig aus Gebäuden und asphaltierten Erschließungs- und Lagerflächen, die flächen- und höhenmäßig noch ausgeweitet werden. Die Erweiterungsflächen bestehen größtenteils aus ökologisch geringwertigen Wiesenflächen. Lediglich randlich sind z.T. mittelwertige Gehölzbestände vorhanden. Im Südwesten sollen die Bestandsbäume soweit wie möglich erhalten werden. Im Nordwesteck des Geltungsbereiches außerhalb des Baufensters befindet sich eine mittelalte Fichte an derem Fuß ein Ameisenhaufen vorgefunden wurde.

Auswirkungen: Anlagebedingt gehen durch die hohe Versiegelung geringwertige Wiesenflächen und z.T. randlich mittelwertige Gehölzbestände verloren. Bau- und betriebsbedingt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu minimieren wird im Bebauungsplan eine Eingrünung des Baubereiches und eine Teilversiegelung von neuen Stellflächen vorgesehen.

In der Zusammenschau liegt eine mäßige Erheblichkeit vor.

Schutzgut Luft und Klima

Frischluftschneisen in Siedlungsgebieten und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Durch die vorgesehene Versiegelung büßt die Gewerbebetriebsfläche in Teilflächen ihr kleinklimatisches Frischluftentstehungspotential ein. Die geringe Ausdehnung der Versiegelungsfläche 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.

8.2.3.2. Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

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

Würde die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans nicht vollzogen, würden die überwiegend vorhandenen Intensivwiesen sowie die z.T. randlichen Gehölzbestände erhalten bleiben. Die Topografie in den Erweiterungsbereichen bliebe als mäßig geneigte Fläche weiterhin unverändert.

Wäre die Betriebserweiterung im Sinne einer Nachverdichtung nicht möglich, müsste sich der Gewerbebetrieb anderorts in der näheren Umgebung um zusätzliche Lager- und Stellplatzflächen bemühen, was mit erhöhtem logistischen Aufwand und mit erhöhten Kosten verbunden wäre. Der Standort des Betriebes wäre ggf. nicht mehr gesichert.

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

Zum Schutz von Natur und Landschaft ist der Nachverdichtung im Vergleich zum zusätzlichen Flächenverbrauch in der freien Landschaft der Vorrang einzuräumen. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und im weitesten Sinne angelehnt an den Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" werden, im Bebauungsplan bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung festgesetzt.

Zur Eingriffsvermeidung und -verringerung sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbebetriebes und dessen Erweiterungsbereich mit standortgerechten Gehölzen
- die vorrangige Versickerung und die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers in das vorhandene Regenrückhaltebecken

- der Beschränkung des Versiegelungsgrades von Stellplatzflächen und die geplante die Versickerung des Niederschlagswassers
- dem Verbot betrieblicher Aktivitäten während der Nachtruhe,
- der Einschränkung der Lärmkontingente
- Separater Abtrag und fachgerechte Lagerung bzw. Verwertung des Oberbodens
- Keine Versteinung von Grünflächen bzw. Böschungen
- Minimierung der Böschungshöhen auf maximal 1,5m
- Steuerung der Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern. Abschirmung der Beleuchtung nach oben und Lichtpunkthöhe so niedrig wie möglich. Verwendung von gelbem Licht (500 - 680 nm bzw. Farbtemperatur unter 3000 Kelvin)
- Einfriedungen ohne Sockelmauern und mit einem Bodenabstand von mindestens 10cm

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und die Planung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf der Ebene des Umweltberichts zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „GE Haus i. Wald-Nord", gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung 2021.

8.2.3.5. Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der festgesetzten Einschränkungen bezüglich der Schallemissionen im Zusammenhang mit der beabsichtigten lärmarmen Nutzung und auf Grund dessen, dass sich die Fläche bereits im Eigentum des Investors befindet ist die beabsichtigte Nachverdichtung und die gewählte Art und Weise der Erweiterung des Gewerbebetriebes bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als bestmögliche Alternative zu betrachten. Es wurden daher keine alternativen Standorte untersucht.

8.2.4. Zusätzliche Angaben

8.2.4.1. 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 Geräuschkontingentierung von GEO.VER.S.UM liegt vor.

8.2.4.2. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Notwendige Maßnahmen zur Überwachung werden auf der Ebene der 4. Änderung des Bebauungsplanes „GE Haus i. Wald-Nord" ermittelt.

8.2.4.3. Zusammenfassung

In der Zusammenschau liegt eine mäßige Beeinträchtigung der Schutzgüter vor. Bezüglich dem Landschaftsbild kommt es aufgrund der Höhe und Ausdehnung des geplanten Bauwerks in der näheren Umgebung z.T. zu einer hohen Beein-

trächtigung, welche mit der Zeit durch die geplante Eingrünung abgemildert wird. Zur Verringerung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auf der Ebene der 4. Änderung des Bebauungsplanes „GE Haus i. Wald-Nord“ Vermeidungsmaßnahme festzusetzen, der Ausgleichsbedarf zu ermitteln und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.

Quellenverzeichnis:

BauGB 2017 und BauGB 2024
Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau mit integriertem Landschaftsplan
Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Nienhaus)
Geräuschkontingentierung Büro GEO.VER.S.UM
Umweltatlas Bayern, Übersichtsbodenkarte 1:25.000
Eigenen Ortsbegehungen