

BEBAUUNGSPLAN
„GE FÜRHOZ NORD“



GEMEINDE GRAINET
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Fassung vom 27.05.2021

Inhaltsverzeichnis

I Begründung Bebauungsplan	4
I.1 Luftbild	4
I.2 Anlass, Zweck und Ziel der Planung	5
I.3 Planungskonzept	5
I.4 Erschließung	6
I.5 Immissionsschutz	6
I.6 Hinweise	7
I.7 Textliche Festsetzungen	8
I.8 Verfahren	8
II Umweltbericht	9
II.1 Einleitung	9
II.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	9
II.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	9
II.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der Prognose bei Durchführung der Planung	10
II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm)	10
II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung)	11
II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume	11
II.4.4 Schutzgut Boden	13
II.4.5 Schutzgut Wasser	15
II.4.6 Schutzgut Klima und Luft	15
II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild	16
II.4.8 Schutzgut Kultur – und Sachgüter	17
II.4.9 Wechselwirkungen	17
II.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	17
II.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18

II.6.1 Vermeidung und Verringung	18
II.6.2 Ausgleich und Einstufung	18
II.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	20
II.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	20
II.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	20
II.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20

I. BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

I.1 LUFTBILD



Abbildung 1 Luftbild ohne Maßstab aus BayernAtlas

I.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Grainet hat am 17.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „GE Fürholz Nord“ mit der Flurnummer 291 und der Teilfläche 747/9 aufzustellen. Der Bebauungsplan befindet sich nord-östlich des bestehenden Bebauungsplan GE Fürholz. Das Plangebiet mit der Flurnummer 291 liegt im Südwesten der Gemeinde Grainet.

Das Gewerbegebiet soll im nördlichen Bereich mit einer Parzelle realisiert werden. Dadurch wird ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung im Gewerbegebiet geschaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird einer ansässigen Firma ermöglicht sich dort zu vergrößern.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen vor Ort wichtig, um verhindern zu können, dass ortsansässige Firmen abwandern. Ebenso werden neue Arbeitsplätze geschaffen und Grainet dadurch attraktiver für junge Familien.

Eine Anbindung der Baufläche an Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der bestehenden Strukturen ohne großen Aufwand möglich.

I.3 PLANUNGSZKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainet als Grünfläche dargestellt. Die Planung umfasst ein Gebiet von ca. 5.309 qm südlich von Grainet. Das neue Plangebiet dient als neue Grenze des Gewerbegebiets nach Norden. Inklusive der externen Ausgleichsfläche beträgt der Geltungsbereich 6.397 qm, die östlich der Gemeinde bei Obergrainet liegt.

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren Bautwicklung im geplanten Satzungsgebiet im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Gebäudestruktur ein.

Zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sind Pflanzmaßnahmen durchzuführen.



Abbildung 2 Derzeit Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

I.4 ERSCHLIESSUNG

Straßenerschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt von der St 2630 über eine neue Zufahrt, die über die angrenzende Flurnummer 290/4 erfolgt.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen verfügbar.

Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser und Oberflächenwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet.

Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser sowie Niederschlagswasser soll möglichst über geeignete Einrichtungen (z.B. Rigolen, Mulden, breiflächige Versickerung über den belebten Baukörper) vor Ort versickern.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Verfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

Altlasten

Im Satzungsbereich sind keine Altlasten bekannt, die bisherige Nutzung war ausschließlich Landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Telekommunikationsnetz

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss im Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen.

I.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB" aus Landshut mit Datum vom 23.02.2021 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 auf den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie stellt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im

Sinne dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der möglichen bzw. zulässigen Lärmvorbelastung durch die umliegenden, bereits ausgewiesenen Gewerbegebiete (z.B. "GE(e) Fürholz", "GE(e) Fürholz II", "GE Fürholz-Weidenau") sowie unter Freihaltung sinnvoller Pegelreserven für langfristig gegebenenfalls zusätzlich geplante Gewerbegebietserweiterungen eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die Emissionskontingente liegen mit Werten von 63 – 65 dB(A)/m² während der Tagzeit und von 58 – 60 dB(A)/m² in der Nachtzeit in einer Größenordnung, die gemäß der aktuellen Rechtsprechung die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs ermöglicht. Damit wird die Zweckbestimmung des Baugebiets trotz der Festsetzung von Emissionskontingenten gewahrt. Es sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Landwirtschaftliche Belange

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss eingeschränkt möglich sein.

I.6 HINWEISE

Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen E.ON-Kundencenter rechtzeitig zu melden.

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen

Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

I.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

I.8 VERFAHREN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

II. UMWELTBERICHT

II.1 EINLEITUNG

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der obersten Baubehörde auf.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

II.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Das bestehende Gewerbegebiet soll im nördlichen Bereich mit einer Parzelle erweitert werden. Dadurch wird ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung im Gewerbegebiet geschaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird einer ansässigen Firma ermöglicht sich dort zu vergrößern.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen vor Ort wichtig, um verhindern zu können, dass ortsansässige Firmen abwandern. Ebenso werden neue Arbeitsplätze geschaffen und Grainet dadurch attraktiver für junge Familien.

Eine Anbindung der Baufläche an Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der bestehenden Strukturen ohne großen Aufwand möglich.

II.3 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzter Grünfläche. Durch das Vorhandensein eines Biotops im Geltungsbereich kann eine relevante Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden. Jedoch wird das Biotop in die Grünfläche integriert und kann so erhalten bleiben. Die Artenschutzrechtliche Belange werden somit im geringen Maße berührt.

II.4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.

II.4.1 SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM)

Beschreibung:

Die geplante Erweiterungsfläche hatte bisher nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung, da die Flächen derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden.

Einwirkender Verkehrslärm (Straße, Parkplatz)

Das Planungsgebiet steht im Einflussbereich von geringem Straßenlärm, der durch die vorbeiführende ca. 130 m entfernte ST 2630 entsteht. Größerer, kurzzeitiger Straßenverkehrslärm wird durch die unmittelbar angrenzenden Betrieben im südlichen Bereich des Gewerbegebiets verursacht.

Durch die Entfernung von über 300 m ist mit einer geringen Lärmstörung für die im Süden angrenzenden Anwohner zu rechnen.

Einwirkende Sport- und Freizeitanlage

In der Nähe des beplanenden Gebiets befinden sich keine Sport- und Freizeitanlagen, die Lärm verursachen könnten.

Einwirkendes Gewerbe

Das geplante Gebiet dient als nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets Fürholz und ist daher von weiteren Gewerbebetrieben betroffen.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit baubedingten Beeinträchtigungen ist zu rechnen. Mit dem Neubau von Gebäuden und der Erschließung werden beispielsweise umfangreiche Erdarbeiten erforderlich sein, die zusätzliche Lärmbelastungen verursachen werden. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind aber nur in einem eng begrenzten Zeitfenster (Bauphase) gegeben und können daher vernachlässigt werden.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für die umliegende Nachbarschaft wird es nur im geringen Maß geben. Im Zuge der Bauleitplanung wird ein Schallschutzgutachten erstellt. Hier werden dann weitere Auswirkungen und Maßnahmen festgelegt

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Lärm	Mittel	Gering	Gering	Gering

II.4.2 SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Beschreibung:

Die Flächen des Planungsgebietes bestehen aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Planungsgebiet hatte bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch das angrenzende Gewerbegebiet nur eingeschränkt positive Auswirkungen auf die Erholung.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Erscheinungsbild der neuen Baufläche wird den Erholungsraum verändern. Jedoch gehen durch die geplante Maßnahme nur geringe Flächen für die Erholungsfunktion verloren. Der momentane Zustand bleibt durch die Maßnahme somit gleich.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.3 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄRÄUME

Beschreibung:

Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ bildet die nord-westliche Grenze des Geltungsbereichs. Das LSG wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.



Abbildung 3 Landschaftsschutzgebiet aus BayernAtlas

Ebenso befindet sich das kartierte Biotop mit der Nummer 7247-0370-001 an der nord-westliche Grenze des Geltungsbereichs, das aus einer Nassbrache und einem Erlenuwald besteht. Das Biotop bleibt unberührt. Teilweise ragt es jedoch in das Plangebiet, wird aber dennoch nicht beeinträchtigt, da in diesem Bereich eine festgelegte Pflanzzone geplant wird.



Abbildung 4 Kartiertes Biotop aus BayernAtlas

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zusätzlich zu umfangreichen Abtragungen und großflächigen Neugestaltungen des Oberbodens und einer Versiegelung bebauter Flächen kommen, wodurch die Bodenstruktur dauerhaft verändert wird.

Es ist wichtig, dass die Versiegelung auf das nötigste Maß begrenzt wird und sich die künftige Bebauung gut in das Landschaftsbild einpasst. Auf die Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Da die bereits existierende Bepflanzung in der Biotopfläche bestehen bleibt, werden die Auswirkungen gering ausfallen. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Tierwelt von der Maßnahme betroffen ist. So fallen die Auswirkungen der Artenschutzrechtlichen Belange im geringen Maße aus.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	Mittel	Gering	Gering	Gering

II.4.4 SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zu Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur - und Kulturgeschichte. Die dem Planungsgebiet zuzuordnenden Flächen sind ohne bekannte kulturhistorische Bedeutung, im Bestand mit anthropogen geprägtem Boden.



Abbildung 5 Bodenkarte Bayern aus BayernAtlas M 1:25.000

Im Untersuchungsgebiet sind laut Bodenkarte Bayern fast ausschließlich Braunerde aus skelettführenden (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorhanden.

Laut Geologische Karte liegen im Planungsgebiet Gesteinsschichten von Granit vor, die als mittel-bis grobkörnig, zum Teil porphyrisch beschrieben werden. Aufgrund des Maßstabs von 1:25.000 ist die Bodenkarte nicht exakt flächenscharf.

Das Erweiterungsgebiet weist ein steiles Gelände in einer Höhenlage zwischen 615 – 624 m ü. NN auf, es neigt sich von Osten nach Westen.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die mögliche Unterkellerung der Gebäude erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten.

Bodenab- und auftrag sind bei fast allen Baumaßnahmen unvermeidbar. Aufgrund des steilen Gefälles ist der Umfang eher hoch, Terrassierungen sind erforderlich.

Dauerhaft werden die Fläche nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wiederhergestellt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt. Durch Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindert werden.

Der Bodentyp Braunerde hat eine hohe Ertragsfähigkeit. Historisch wurden diese Flächen wie heute als Acker bewirtschaftet. Diese Bodenfunktionen gehen vollständig verloren. Die vorgefundenen Flächen werden laut Leitfaden als anthropogen überprägter Boden ohne kultur-historische Bedeutung in die Liste 1b – Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingeordnet.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Boden steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagenbedingten Auswirkungen. Die Filterfunktion des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist im versiegelten Bereich nicht mehr gegeben. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Es wird somit ein hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

II.4.5 SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. In unmittelbarer Nähe fließt der Fieberbach, dieser wird jedoch nicht beeinträchtigt.

Baubedingte Auswirkungen:

Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der Entstehung des Wohngebiets wird die Grundwasserneubildungsrate dergestalt verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht. Mit eventuell auftretendem Schichtenwasser ist zu rechnen und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschosse zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Da das Plangebiet Richtung Fieberbach steil abfällt kann davon ausgegangen werden, dass eine Hochwassergefährdung nicht unmittelbar gegeben ist. Es lässt sich aber bei extremen Niederschlagsereignissen nicht gänzlich ausschließen. Aufgrund der steilabfallenden Hangkante könnte es demzufolge bei Hochwasser zu Geländebrüchen kommen. Dem kann entgegengewirkt werden, wenn eine 5 m breite baufreie Zone entlang der Grundstücksgrenze Richtung Fieberbach festgelegt wird.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	Gering	Mittel	Mittel	Mittel

II.4.6 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Beschreibung:

Das Klima ist teilweise sehr rau. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 13 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von ca. 180 mm.

Das Gebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktion für das Lokalklima. Die betrachteten Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung von Gebäuden entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Auswirkungen der Veränderungen in kleinklimatischer Hinsicht durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet sind zu vernachlässigen. Ein weiterer Luftaustausch ist durch die angrenzenden offenen Wiesenflächen und der geplanten Bebauung möglich.

Die Wohnbebauungen haben keine spürbaren, signifikanten klimatischen Effekte hinsichtlich relevanter Emissionen, des Windgeschehens oder des Kaltluftabflusses im Untersuchungsgebiet. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperatur im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschichten, zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen aber zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung:

Die Verkehrsanbindung erfolgt von der St 2630 über eine neue Zufahrt, die über die angrenzende Flurnummer 290/4 erfolgt.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Darstellung als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nur geringe zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die vorhandenen Straßenverbindungen und die umliegenden Gebäude veränderten Landschaftsbildes.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Durch die im Süden gelegene Staatsstraße St 2630 besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Bebauungsplan führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig. Im vorliegenden Fall wird durch geplante, geeignete grünordnerische und bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass weder Naturhaushalt geschädigt noch der Naturgenuss bzw. das Landschaftsbild negativ beeinflusst werden. Die Bebauung des Grundstücks stellt ortsplanerisch eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung dar und kann gut in die Landschaft integriert werden.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden.

Bau-/ Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

II.4.9 WECHSELWIRKUNGEN

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplex Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

II.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSATZES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Ausweisung des Gewerbegebietes könnte die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären in diesem Fall und an diesem Standort als gering einzustufen, würden jedoch evtl. an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen, ohne die bereits vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturen zu nutzen.

II.6 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

II.6.1 VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Als Vermeidungsmaßnahmen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets können angesetzt werden:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig
- Bodenfreiheit von mind. 15 cm bei Einzäunungen für eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Gehölzgruppen, dichte Heckenstrukturen, Grünstreifen mit Bäumen I. Ordnung überstellt)
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Ausschluss von Dachbedeckungen mit gewässerschädlichen Materialien
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise und optimal mögliche Ausnutzung der Baufläche
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager und Ausstellungsflächen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festlegung der Lage von Bäumen
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Baugebietsdurchgrünung
- Gehölzbeseitigung nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig

Zum Schutz vor möglichen Überschwemmungen zum Fieberbach kann eine 5 m breite baufrei Zone festgelegt werden.

II.6.2 AUSGLEICH UND EINSTUFUNG

Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Liste 1 a-c wie folgt eingestuft:

- Mensch (Lärm und Erholung): Kategorie I unterer Wert
- Arten- und Lebensräume:
- Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche = Kategorie I unterer Wert
- Boden: Kategorie II unterer Wert
- Wasser: Kategorie I unterer Wert

- Klima und Luft: Kategorie I unterer Wert
- Landschaftsbild: Kategorie I unterer Wert

Dieses Vorhaben ist nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (und einer entsprechenden Eingriffsschwere) in Typ A einzuordnen.

Für die Gebiete geringer, mittlerer und hoher Bedeutung (= Kategorie I bis III) ist eine Faktorenspanne von 0,3 bis 3,0 angegeben.

Die Einstufung für das intensiv genutztes Grünland erfolgt in Betrachtung aller Schutzgüter der mittlere Kompensationsfaktor von 0,35 in Feld A1 (Gebiete mittlerer Bedeutung).

Die Einstufung kann gewählt werden, da aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. Festsetzung von Pflanzung von Gehölzstrukturen die dauerhafte Sicherung der Ortsrandeingrünung gesichert wird.

Berechnung:

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs beträgt inkl. Ausgleichsfläche ca. 6.397 qm.

Eingriffsfläche des Geltungsbereichs 5.309 qm als intensiv genutztes Grünland.

Eingriffsfläche intensiv genutztes Grünland x 0,35 = Ausgleichsfläche

5.309 qm x 0,35 = 1.858 qm

Der ermittelte Ausgleich wird mit einer Fläche von 770 qm innerhalb des Geltungsbereichs im festgesetzten Grünstreifen mit 6 m Breite an der nordwestlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf mit einer Fläche von 1.088 qm wird auf einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen.

Bestimmung der externen Ausgleichsfläche:

Die ermittelten 1.088 qm werden auf einer Teilfläche der Flurnummer 747/9 der Gemarkung Grainet nachgewiesen. Entsprechende Maßnahmen für die Fläche sind folgende:

- Entfernung der Junggehölze
- Erhaltung der älteren Bäume
- 1- bis 2-schürige Mahd
- Verzicht auf Düngung
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel

II.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHLEITEN

Die geplante Erweiterung im Ortsteil Fürholz dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Grainet.

Die Gemeinde verfügt am Hauptort Grainet über keine eigenen Grundstücke, um die Nachfrage decken zu können. Durch das bereits existierende Gewerbegebiet ist eine Betrachtung von Alternativstandorten an anderer Stelle daher nicht relevant.

II.8 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, eine Ortsbegehung, sowie der Bayernatlas herangezogen.

II.9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Ausgleichsfläche beschränken. Empfohlen wird eine Prüfung der Vegetationsentwicklung in ca. 3-jährigen Abständen.

II.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Dieser wird aber im laufenden Verfahren geändert.

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, Gehölzbestände sind keine vorhanden, ein Biotop ragt in den Geltungsbereich, das aber unberührt bleibt. Die Neuplanung verursacht geringe Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Das Ziel ist die Schaffung von neuen Gewerbeflächen für eine ortsansässige Firma. Die Planung sieht zur räumlichen Gliederung und gestalterischen Einbindung die Pflanzung / Erhaltung / den Umbau von Gehölzbeständen vor. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsfläche vor. Gebäudeausmaße und die Gebäudehöhen sowie die Baufenster werden im Rahmen des Bebauungsplans geklärt und auf das notwendige Maß begrenzt. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNG	ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNG	BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNG	ERGEBNIS
Schutzgut Mensch / Lärm	Mittel	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Arten und Lebensräume	Mittel	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Schutzgut Wasser	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Schutzgut Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Kultur – und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor