

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

„GE AM BAUHOF III“

DECKBLATT NR. 22



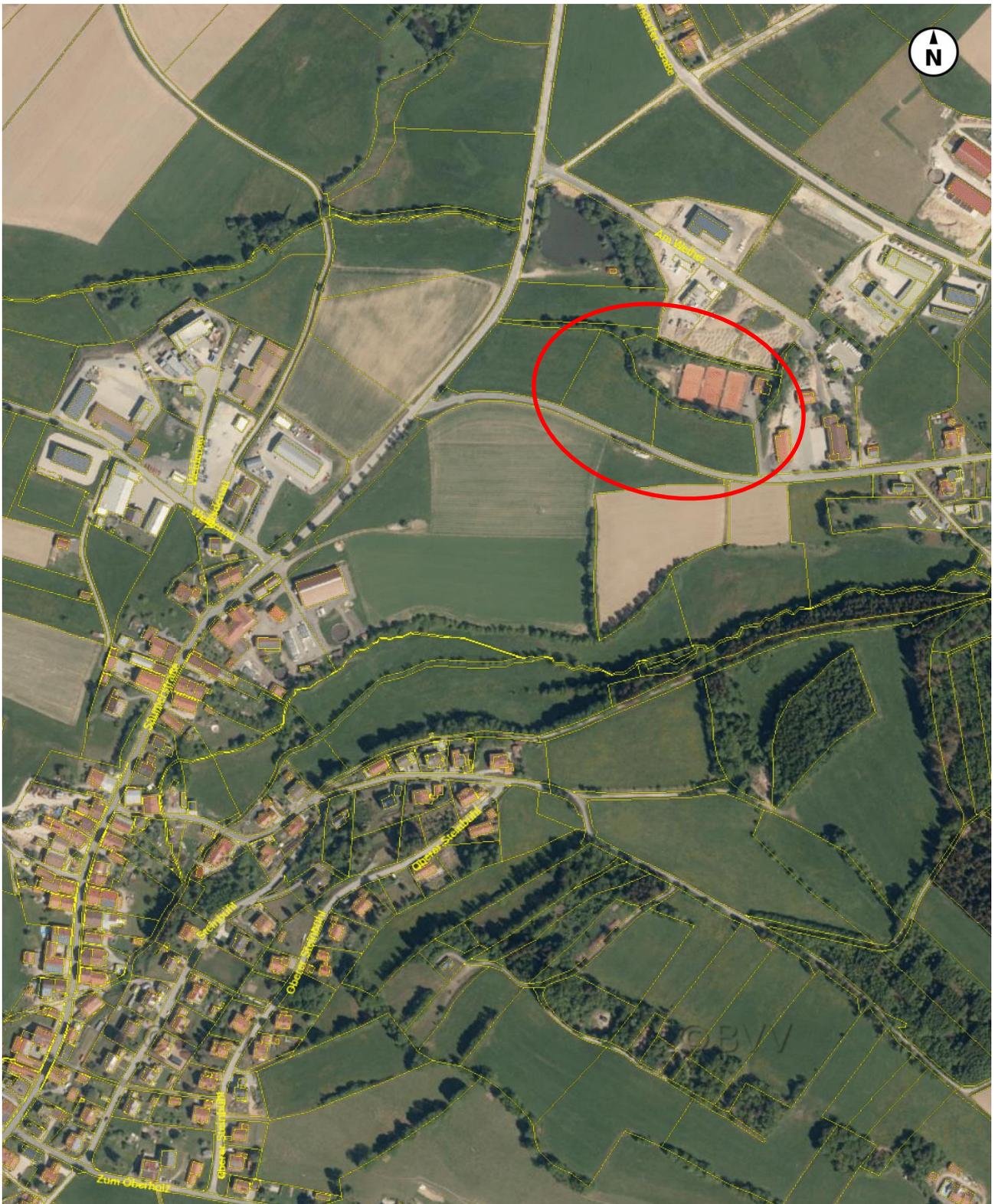
GEMEINDE GRAINET

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

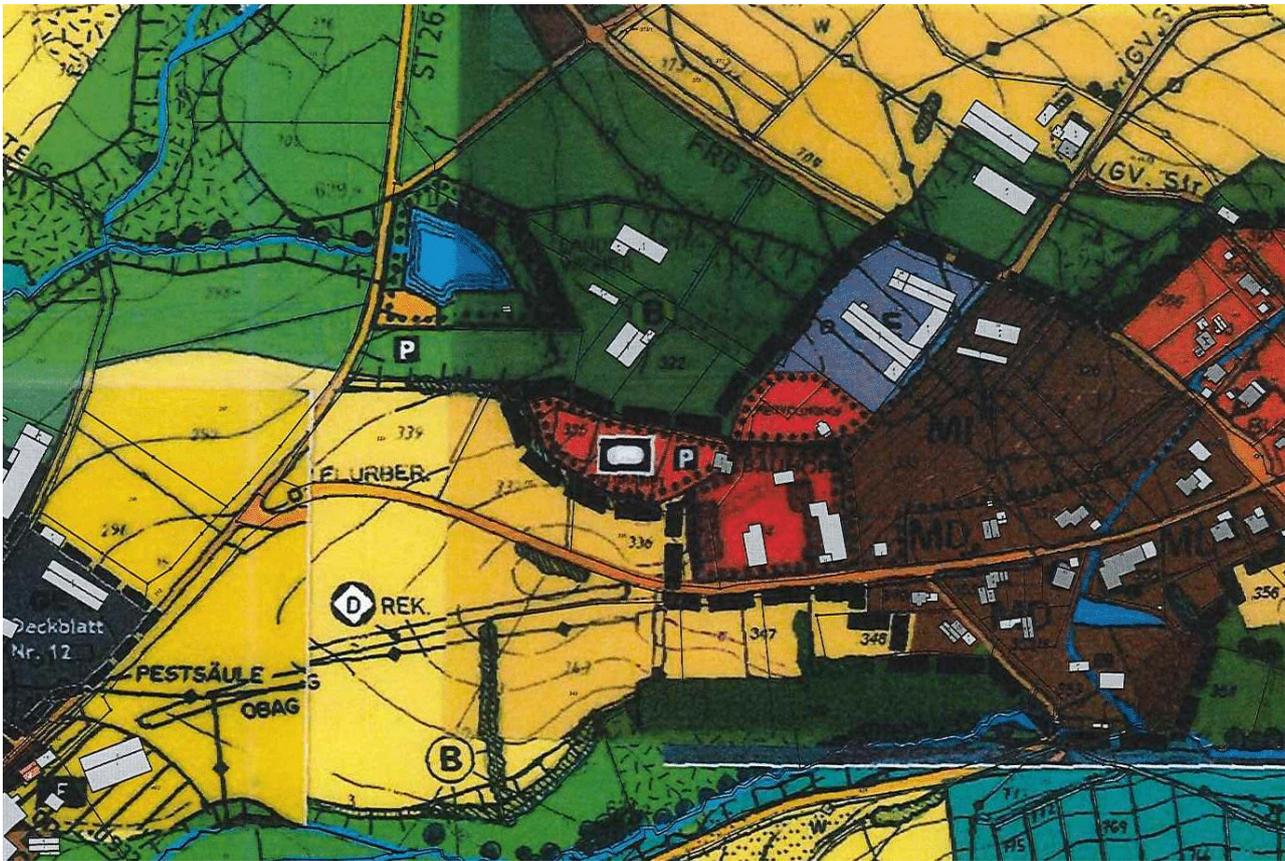
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Fassung vom 22.10.2021

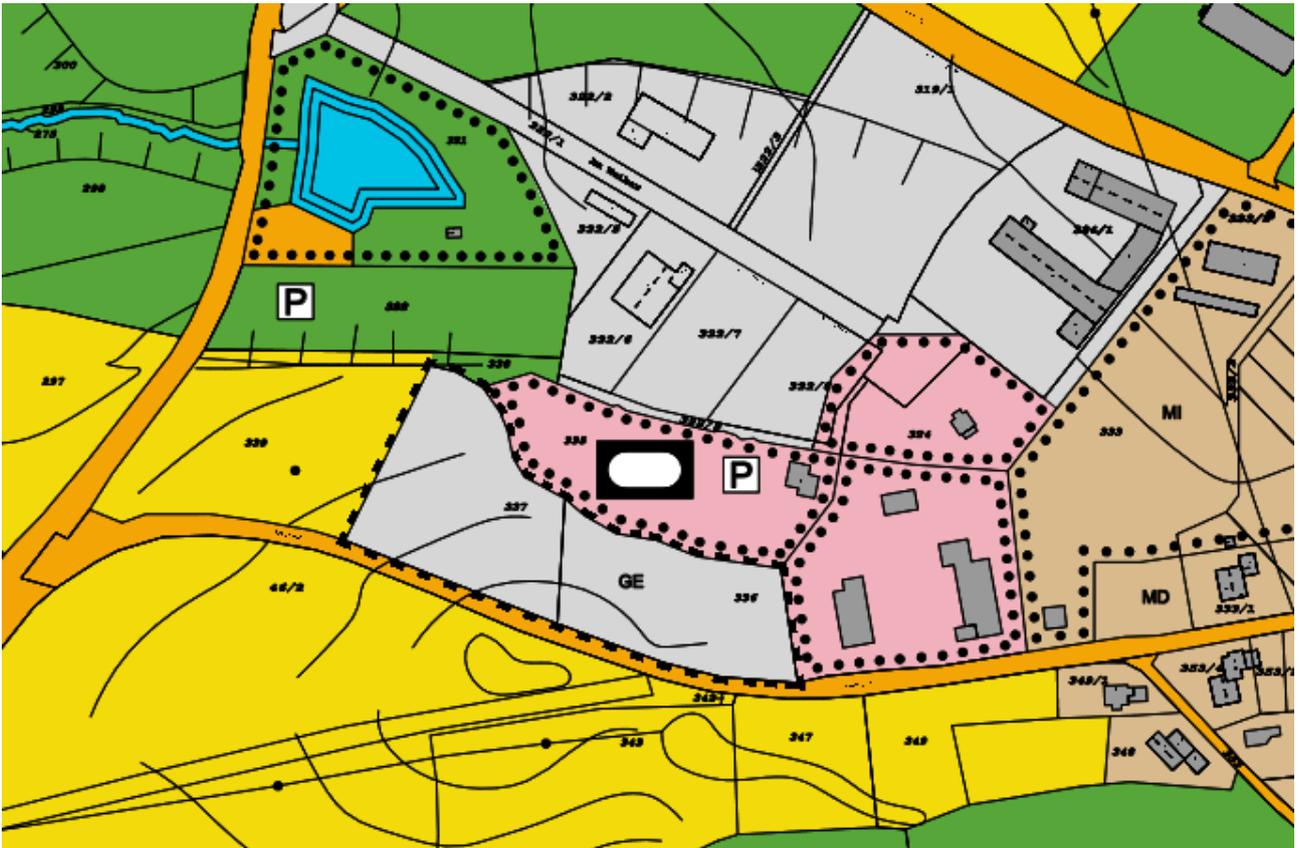
1.1 LUFTBILD



1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DERZEIT GÜLTIG



1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 22



1.4 LAGEPLAN PLANGEBIET DECKBLATT NR. 22



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freyung

Grafenauer Straße 17
94078 Freyung

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 28.09.2020

Flurstück: 336
Gemarkung: Fürholz

Gemeinde: Grainet
Landkreis: Freyung-Grafenau
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

1.5 BEGRÜNDUNG

1.5.1 ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Grainet hat am 19.08.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 22 südlich der Ortschaft Grainet im Gewerbegebiet Am Bauhof zu ändern, um ein Gewerbegebiet nach §8 BauNVO auszuweisen.

Anlass der Planung ist die Schaffung von drei neuen Gewerbefläche für ortsansässige Betriebe.

1.5.2 ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des benötigten Bedarfs an Gewerbefläche innerhalb der Gemeinde Grainet. Die Erweiterung erfolgt im Süden des bestehenden Gewerbegebiet Am Bauhof in Fürholz.

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 noch attraktiver für junge Familien.

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

Das Plangebiet erfüllt durch seine attraktive Lage die Voraussetzungen für ein hochwertiges Gewerbegebiet mit kurzer Anbindung an die Ortsmitte und an die Staatsstraße. Das Plangebiet rundet das Gewerbegebiet nach Südwesten ab. Das Ortsbild wird in Fürholz aufgrund der bestehenden gewerblichen Gebäude durch die zusätzliche Bebauung nicht stark beeinträchtigt.

1.5.3 GEOGRAPHISCHE LAGE

Das Planungsgebiet liegt ca. einen Kilometer Luftlinie südlich der Ortschaft Grainet an der Staatsstraße 2630. Westlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Grünflächen an, östlich und nördlich jeweils eine Gemeinbedarfsfläche als Bauhof oder Tennisanlage. Das nächstliegende bewohnte Dorfgebiet ist 200 m entfernt.

Von der Änderung betroffen ist das Grundstück 336 und 337 der Gemarkung Fürholz. Die maximale Ausdehnung der Breite beträgt an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ca. 80 m, an der östlichen Grenze ca. 49 m. Die maximale Länge beträgt ca. 200 m.

Das Gelände steigt leicht südöstlich an. Am südlichen Rand des Plangebiets steigt das Gelände von Westen nach Osten von ca. 641 auf 646 m ü. NN. Entlang des östlichen Rand des Gebiets steigt das Gelände von Norden nach Süden ebenfalls von ca. 636 auf 641 m ü. NN.

Fläche der von der Änderung betroffenen Grundstücke: ca. 10.565 m² (1,05 ha)

1.5.4 ERSCHLIESSUNG

Straßenerschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über einzelne Zufahrten, die mit der Gemeindestraße Kurzsäge verbunden sind. Diese wiederum hat entweder eine direkte Verbindung zur ca. 150 m westlich entfernten Staatsstraße 2630 Richtung Fürholz oder Grainet oder zur ca. 350 m östlich entfernten Kreisstraße FRG20.

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. Ein Regenrückhaltebecken ist geplant.

Stromversorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Ferner sind auch Versorgungsanlagen der Bayernwerk AG vorhanden.

Weiterführende Planungen im Zusammenhang mit den Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG sowie der Bayernwerk AG können auf der Ebene eines Bebauungsplans abgestimmt werden. Entsprechende Hinweise zu Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen in den Schutzzonenbereichen können ebenfalls auf der Ebene eines Bebauungsplans abgehandelt werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Bebauungsplanes im Verfahren 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.

1.5.5 IMMISSIONSSCHUTZ

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.

Straßenverkehrslärm

Die Straßenverkehrslärmsituation ist abhängig von der Betriebszeit, Tätigkeit der angesiedelten Gewerbe. Betroffen vom Lärm sind die östlich angesiedelten Wohnhäuser. Weitere Festsetzungen zum Schutz vor Lärm werden im Bebauungsplan festgelegt.

Industrie-/Gewerbelärm

Als Lärminderungsmaßnahmen sind Gehölzpflanzungen zwischen den einzelnen Gewerbe-parzellen, zum angrenzenden Wohngebiet und zu den Tennisplätzen im Bebauungsplan festzulegen.

Sport-/Freizeitlärm aus sozialen Anlagen

Durch den nördlich angrenzenden Tennisverein kann es tagsüber und vor allem an den Wochenenden zu einer Lärmbelastung kommen, die aber aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen ist.

2. UMWELTBERICHT

2.1 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 Flächennutzungsplans.

2.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des benötigten Bedarfs an Gewerbefläche innerhalb der Gemeinde Grainet. Die Erweiterung erfolgt im Süden des bestehenden Gewerbegebiet Am Bauhof in Fürholz.

Durch die Aufstellung des Flächennutzungsplans wird mehrere einheimischen Firmen 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.

2.3 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN 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 Bundesbodenschutz-gesetzes zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzter Grünfläche. Durch kein Vorhandensein eines Biotops im Geltungsbereich kann eine relevante Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass das umliegende Biotop von den Tieren als Lebensraum genutzt wird. Die Artenschutzrechtliche Belange werden somit im geringen Maße berührt.

2.4 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 schutzgut-bezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.

2.5 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. 150 m entfernte ST 2630 entsteht. Größerer, kurzzeitiger Straßenverkehrslärm wird durch die unmittelbar angrenzenden Betrieben im nördlichen und östlichen Bereich des

Gewerbegebiets verursacht. Durch die Entfernung von knapp 200 m ist mit einer geringen Lärmstörung für die im Süd-Osten angrenzenden Anwohner zu rechnen.

Einwirkende Sport- und Freizeitanlage

Durch den nördlich angrenzenden Tennisverein kann es tagsüber und vor allem an den Wochenenden zu einer Lärmbelastung kommen, die aber aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen ist.

Einwirkendes Gewerbe

Das geplante Gebiet dient als südliche Erweiterung des Gewerbegebiets Am Bauhof 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

2.6 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

2.7 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

Beschreibung:

Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ befindet sich nicht innerhalb des Deckblatt Nr. 22. Das LSG wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.



Abbildung 1 Landschaftsschutzgebiet aus BayernAtlas

Das kartierte Biotop mit der Nummer 7247-0382, bestehend aus Hecken, naturnah 100%, bildet die nördliche Grenze des Geltungsbereichs. Teilweise ragt es jedoch in das Plangebiet, wird aber dennoch nicht beeinträchtigt, da in diesem Bereich eine festgelegte Pflanzzone geplant wird.

Das Biotop mit der Nummer 7247-0382-002 (Hecken, naturnah 100 %) im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist bereits nicht mehr vorhanden.



Abbildung 2 Kartierte Biotope 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

2.8 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.

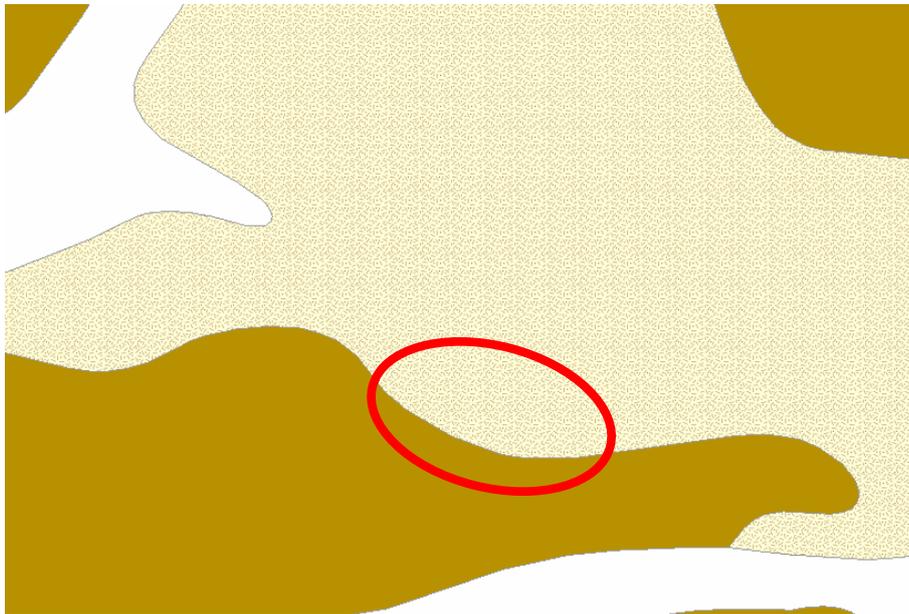


Abbildung 3 Bodenkarte Bayern aus BayernAtlas M 1:25.000

Im Untersuchungsgebiet sind laut Bodenkarte Bayern fast ausschließlich Braunerde aus skelettführenden (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorhanden (743_PA).

Laut Geologische Karte liegen im Planungsgebiet Gesteinsschichten von Quarz (mit Feldspatlinsen und- schlieren) sowie Lehm (sandig, oft lagenweise steinig bis blockig) vor. Aufgrund des Maßstabs von 1:25.000 ist die Bodenkarte nicht exakt flächenscharf.

Das Erweiterungsgebiet weist ein Gelände in einer Höhenlage zwischen 636 – 641 m ü. NN auf, es steigt von Norden nach Süden an.

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 Versiegelungs- 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

2.9 SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. In ca. 60 m nördlich 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:

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

Ergebnis:

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

2.10 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 Staubeentwicklung, 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

2.11 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung:

Die Verkehrsanbindung erfolgt von der St 2630 über die Straße Kurzsäge, von hier werden die geplanten 3 Parzellen direkt erschlossen.

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 Westen 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

2.12 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

2.13 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 komplexe 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.

2.14 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSATNDES 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 wie hier der Fall die bereits vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturen zu nutzen.

2.15 VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

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

2.16 AUSGLEICH UND EINSTUFUNG

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Gewerbegebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln. Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung:	Gewerbegebiet
Im Plan:	Östlich der St 2630
Flurnummer(n):	336; 337 Gemarkung Fürholz, Gemeinde Grainet
Größe des Deckblattes in ha:	ca. 1,05 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	Über 0,35 (Typ A hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I – II (geringe – mittlere Bedeutung)
Begründung:	Das Planungsgebiet besteht im Bestand überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen. Die bestehenden Biotope bleiben erhalten. Durch die Nähe zur ST 2630 und des bereits bestehenden Gewerbegebiets im Norden ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
Erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor:	0,3 – 1,0
Erwarteter Kompensationsbedarf in ha	0,32 – 1,05 ha
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in Form einer internen Ersatzfläche im nord-westlichen Bereich auf der Flurnummer 337 sowie in Form einer externen Ersatzfläche im Bebauungsplan nachzuweisen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorenspanne, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

2.17 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.

2.18 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.

2.19 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

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

2.20 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ein Biotop bildet die nördliche Grenze des Geltungsbereichs, das aber weitgehend durch festgelegte Pflanzonen unbeeinträchtigt bleibt. Die Neuplanung verursacht geringe Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Das Ziel ist die Schaffung von neuen Gewerbeflächen für ortsansässige Firmen. 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	Gering	Gering
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