

FLÄCHENNUTZUNGSSPLAN MIT INTEGRIERTEM
UMWELTBERICHT

GE VORDERFREUNDORF „AM FISCHBACH“

DECKBLATTNUMMER 27



GEMEINDE GRAINET

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 23.03.2022

I.	BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN	4
I.1	ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
I.2	PLANUNGSKONZEPT	6
I.3	ERSCHLIESSUNG.....	7
I.4	IMMISSIONSSCHUTZ.....	8
I.5	HINWEISE.....	8
2.	UMWELTBERICHT	10
2.1	EINLEITUNG.....	10
2.2	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS	10
3.	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG	10
4.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
5.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	19
6.	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	19
6.1	Vermeidung und Verringerung.....	19
6.2	Ausgleich und Einstufung	
I.7	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHLEITEN	22
I.8	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN.....	22
I.9	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	22
I.10	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	22

LUFTBILD



I. BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

I.1 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Grainet hat am die Änderung des Flächennutzungsplans mit der Deckblattnummer 27 beschlossen. Der Flächennutzungsplan umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 586 der Gemarkung Vorderfreundorf in der Gemeinde Grainet. Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Grainet.

Eine bereits im Gemeindegebiet ansässige Firma hat an Ihrem best. Standort aufgrund der topographischen und räumlichen Situation keine Erweiterungsmöglichkeit, möchte jedoch aufgrund der best. Auftragslage und der sehr guten Zukunftsaussichten bezüglich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung den Betrieb erweitern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Firma ermöglicht sich dort zu vergrößern und neu anzusiedeln.

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 im Ortsteil Vorderfreundorf ohne großen Aufwand möglich.

Zur Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes im Ortsteil Vorderfreundorf ist eine Überprüfung möglicher Alternativstandorte besonders aufgrund der Alleinlage erforderlich. Entsprechend dem derzeit gültigen LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern) ist eine Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten erforderlich.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist ff.

Die Gemeinde Grainet weist eine äußerst attraktive, aber damit auch für die Entwicklung von zusätzlichen Gewerbeflächen schwierige Topografie auf. Es liegen im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten landschaftliche Gegebenheiten wie z.B. Waldflächen, Steilhanglagen, Kuppen vor. Das Gemeindegebiet Grainet beinhaltet eine sehr hohe Anzahl an kartierten Biotopflächen, auch liegt ein Großteil der Gemeindefläche im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Ebenso sind sehr große Flächen als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Im Umfeld der bereits vorhandenen Gewerbegebiete bzw. möglicher neuer Flächen im Anschluss an bestehende Flächen sind viele schützenswerte Landschaftselemente wie z.B. Ortseingänge, Biotope etc. vorhanden.

Die Gemeinde Grainet hat dazu die im Februar 2009 erstellte „Vergleichende Standortanalyse vorhandener, angebundener und nicht angebundener Gewerbeflächen “ in der Fassung vom März 2022 überarbeitet. Diese Standortanalyse liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Zusammenfassend ist nach den Ergebnissen aus der Standortanalyse nachfolgendes festzuhalten:

Die Gemeinde Grainet benötigt für die Ansiedlung von mehreren Betrieben und insbesondere für die Erweiterung der Fa. Gaass Flächen, die für eine großflächige Gewerbebebauung topografisch geeignet sind. Ausgewiesene Gewerbeflächen dieser Art stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Die Standortanalyse zeigt, dass die vorhandenen angebundenen Standorte für eine Neuausweisung bzw. Erweiterung des Gewerbegebiets in der Gemeinde Grainet aufgrund exponierter Lagen, ungünstiger Topografie oder Bodenbeschaffenheit sowie aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht geeignet sind, den Bedarf der Firmen und insbesondere der Fa. Gaass langfristig zu decken.

Andere Flächen für ein Gewerbegebiet mit einer Anbindung an bestehende geeignete Siedlungseinheiten liegen aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten (Waldflächen, Steilhanglagen, Kuppen) nicht vor.

Ausnahmen vom Ziel der Anbindung kommen nur dann in Betracht, wenn auf Grund der besonderen Fallgestaltung eine Anbindung an bestehende geeignete Siedlungseinheiten nicht möglich ist. Dies kann der Fall sein, wenn im Anschluss an den bestehenden

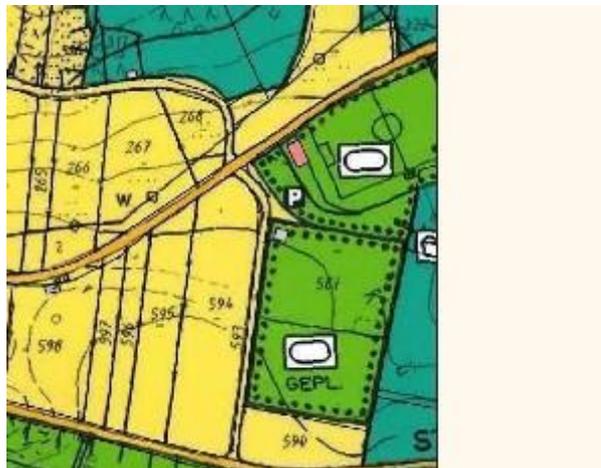
Siedlungsbereich aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten (wie Topografie und schützenswerte Landschaftsteile) (...) keine Erweiterungsmöglichkeit besteht. (...) Im Bereich der gewerblichen Siedlungsentwicklung kann ausnahmsweise eine nicht angebundene Lage in Betracht kommen (...).

Wegen der landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten der Gemeinde Grainet stehen nicht angebundene Alternativstandorte nicht zur Verfügung, die dem Flächenbedarf von ca. 7.000 m² gerecht werden können. Der Bewertung zeigt, dass der Standort am Sandplatz Grainet für den Bedarf der Fa. Gaass am besten geeignet ist. Aufgrund der topografisch günstigen Gegebenheiten und der vorhandenen Infrastruktur können die Bedürfnisse der Firmen ohne großen Aufwand bezüglich der Erschließung gedeckt werden.

Da es sich bei den Firmen um bereits im Gemeindebereich Grainet niedergelassene Betriebe geht, deren Abwanderung in angrenzende Gemeinden es zu verhindern gilt, ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets an einem, nicht angebunden Standort mit den Zielen des LEPs vereinbar. Zudem sind andere um Vorderfreundorf befindliche Flächen aufgrund der umgebenden weitreichenden Biotopstrukturen nicht geeignet.

I.2 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im derzeitigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainet als Grünfläche mit der Nutzung als Sportplatz dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans zum Gewerbegebiet findet parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans statt.



Die Planung umfasst ein Gebiet von ca. 9.331 qm am südwestlichen Ortsrand von Grainet. Das neue Plangebiet dient als neue Grenze des Gewerbegebiets nach Süden.

Geltungsbereich: 9.331 m²

Zweck und Ziel des Flächennutzungsplans ist eine Bauentwicklung im geplanten Geltungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die geplante Bebauung fügt sich aufgrund der textlichen und planlichen Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Landschaft und Topografie ein.

Umliegende, nicht im Geltungsbereich sich befindliche Biotope bleiben von der Baumaßnahme unberührt. Zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sind Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Notwendige Ausgleichsflächen werden als externe Flächen festgesetzt.

I.3 ERSCHLIESSUNG

Straßenerschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über eine einzelne Zufahrt, welche mit der Gemeindestraße Fischbach verbunden ist. Diese wiederum hat eine direkte Verbindung zur ca. 550 m westlich entfernten Staatsstraße 2630 Richtung Exenbach. Ebenso ist die Kreisstraße FRG 20 in ca. 600 m in Richtung Grainet erreichbar.

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

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

Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser sowie Niederschlagswasser kann über die bereits genehmigte Entwässerungseinrichtung des Fußballplatzes (Betonrohrleitung DN 400) abgeleitet werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die künftige Nutzung als GE und die Einleitung des Oberflächenwassers ist erforderlich, diese ist beim LRA FRG zu beantragen.

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.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Fläche soll mit einem Bedachungsfachhandel bebaut werden, dieser Betrieb hat an seinem jetzigen Standort keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten. Dazu sollen 2 große Hallen zur Montage und zur Lagerung errichtet werden. Die Personalstärke wird ca. 15 – 20 eigene Mitarbeiter betragen, die tägliche Arbeitszeit ist von 6.00 – 20.00 Uhr geplant.

Zum Bebauungsplan wird ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt, darin werden Festsetzungen für das Plangebiet ermittelt.

I.5 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.

2. UMWELTBERICHT

2.1 EINLEITUNG

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Eingriffsregelung 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, die aber aufgrund des vereinfachten Verfahrens entfällt.

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 Bebauungsplanes.

2.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Für die Neuerrichtung einer Betriebsstätte eines heimischen Betriebs soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Am bisherigen Standort ist aus topographischen Gegebenheiten keine Erweiterung möglich.

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.

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 Bundesbodenschutz-gesetzes zu berücksichtigen.

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.

4.1 Schutzgut Mensch (Lärm)

Beschreibung:

Die geplante Erweiterungsfläche hatte bisher nur noch eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung, da die Flächen des bestehenden Sandplatzes des FC Vorderfreundorf derzeit nur noch als Parkplatz genutzt werden.

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 laut dem bereits dargelegten Schallgutachten nicht geben.

Ergebnis:

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

4.2 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Die Flächen des Planungsgebietes bestehen kaum mehr genutzten Flächen für den best. Sportplatz. Das Planungsgebiet hatte bisher durch die Nutzung als Parkplatz nur noch eingeschränkt positive Auswirkungen auf die Erholung. Jedoch gehen durch die geplante Maßnahme geringe Flächen für die Erholungsfunktion verloren.

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 Bauflächen wird den Erholungsraum verändern. Jedoch dienen die geplanten, privaten Grünflächen je Baugrundstück der Erholung der einzelnen Bewohner und werten somit diese Kategorie auf.

Ergebnis:

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

4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet besteht aus nicht mehr genutzten Sportflächen, das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald umschließt den Geltungsbereich dreiseitig (östlich, nördlich und westlich) und wird nicht beeinträchtigt.

Es befinden sich keine Biotope im Plangebiet.

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zusätzlich zu 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:

Die Anlagen-/Betriebsbedingten Auswirkungen werden gering ausfallen.

Ergebnis:

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

4.4 Schutzgut Boden

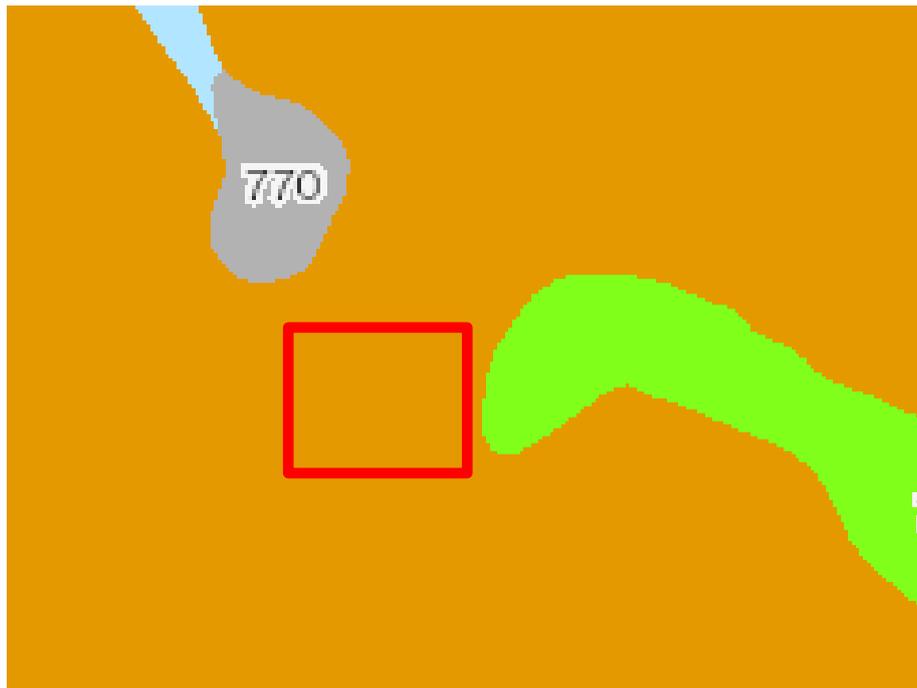
Beschreibung:

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.



Im Untersuchungsgebiet sind laut Bodenkarte Bayern fast ausschließlich Braunerde aus skelettführenden (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorhanden. Östlich an das Plangebiet befinden sich große Fläche von Niedermoor und Übergangsmoor aus Torf.

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 fast ebenes Gelände in einer Höhenlage zwischen 758,50 – 760 m ü. NN auf, es fällt von Westen nach Osten und von Süden nach Norden.

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 nicht allzu steilen Gefälles ist der Umfang jedoch eher gering, Terrassierungen nur in geringem Ausmaß notwendig.

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 kulturhistorische 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

4.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Es befinden sich keine Gewässer in unmittelbarer Umgebung.

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:

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

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

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 der Gewerbeflächen 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 Bebauungen 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

4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Die Verkehrsanbindung erfolgt über eine einzelne Zufahrt, welche mit der Gemeindestraße Fischbach verbunden ist. Diese wiederum hat entweder eine direkte Verbindung zur ca. 550 m westlich entfernten Staatsstraße 2630 Richtung Exenbach. Ebenso ist die Kreisstraße FRG 20 in ca. 600 m in Richtung Grainet erreichbar.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung des Gewerbegebiets mittlere Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehenden Straßenverbindungen 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 und FRG 20 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 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

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

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.

5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Ausweisung des Gewerbegebietes könnte die vorhandene nur noch temporäre Nutzung als Fußballplatz 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.

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

6.1 Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen festgelegt:

- 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
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Baugebietsdurchgrünung
- Gehölzbeseitigung nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig
-

6.2 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 überschläglich 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:

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:
teilversiegelte Fläche, wie Schotter- und Sandflächen = 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.

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung:	Gewerbegebiet
Im Plan:	Vorderfreundorf
Flurnummer(n):	Teilfläche 586 Gemeinde Grainet
Größe des Deckblattes in ha:	ca. 0,9331 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,8 (Typ A hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I unterer Wert (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung:	Das Planungsgebiet besteht im Bestand aus einem nur noch teilweise genutzten Fußballplatz. Das Plangebiet dient zur Neuansiedlung eines bereits im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbebetrieb.
Erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor:	0,3
Erwarteter Kompensationsbedarf in ha	0,1985 ha
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist auf einem externen Grundstück nachzuweisen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorensparre, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die

flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

I.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHLEITEN

Die geplante Erweiterung 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, ebenso sind mögliche, bereits an bestehende Standorte angebundene Fläche aus topografischen und landschaftsbildenden Gegebenheiten nicht möglich.

I.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.

I.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.

I.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit nur teilweise als Fußballplatz genutzt, Gehölzbestände sind punktwise vorhanden, bleiben aber zum Teil unberührt und werden bei Möglichkeit in die Eingrünung integriert. Die Neuplanung verursacht geringe Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Planung sieht als Ziel die Schaffung von Gewerbeflächen zur Deckung des vorhandenen Bedarfs vor.

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 wurden 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	Gering	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	Gering	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