

BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT
WA „VORDERFREUNDORF “



GEMEINDE GRAINET
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 23.03.2023

I. BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

I.1 LUFTBILD



Abbildung 1 Luftbild, aus BayernAtlas

I.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Grainet hat am 23.03.2022 beschlossen, den Bebauungsplan WA „Vorderfreundorf “ aufzustellen. Über einen qualifizierten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung der Fläche erreicht werden. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 154; 155; 157 und eine Teilfläche der Flurnummer 178 der Gemarkung Vorderfreundorf. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Südosten der Gemeinde Grainet bezeichnet.

Der Ortsteil Vorderfreundorf soll im westlichen Bereich an der „Dreisesselstraße “ und am „Fürholzer Weg “ um mehrere Parzellen ergänzt werden. Dadurch wird die bandartige Bebauung entlang der „Dreisesselstraße “ an der gegenüberliegenden Straßenseite ergänzt. Mit der bereits vorhandenen Bebauung wird dadurch ein Zusammenhang geschaffen.

Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Grainet. Zurzeit liegen der Gemeinde 38 Anfragen für Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen von besonderer Bedeutung, da sie zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kita, Grundschule) beiträgt und die demografische Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Dadurch wird Grainet aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt.

Die Gemeinde verfügt zurzeit am Hauptort Grainet und im Ortsteil Vorderfreundorf über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung in Grainet hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist. Denn die junge bauwillige Bevölkerung drängt die Gemeinde um rasches Handeln auch hinsichtlich der momentanen großen Nachfrage von außerhalb der Gemeinde, die sich durch die Home-Office Möglichkeit vergrößert hat. Durch die zukünftige Unabhängigkeit eines festen Arbeitsplatzes suchen und erwerben immer mehr Familien aus den Städten Baugrundstücke auf dem Land. Um der Nachfrage gerecht zu werden soll im Ortsteil Vorderfreundorf eine Fläche von etwa 25.611 qm ausgewiesen werden.

Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Dadurch soll einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u. a. für den Erhalt der Infrastruktur, von Kindergarten und Grundschule sowie für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur am

Hauptort unverzichtbar. Auch können durch eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

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

Das Plangebiet erfüllt durch seine attraktive Lage im Grünen am westlichen Eingang von Vorderfreundorf die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet. Die einseitige, bandartige Bebauung wird an der anderen Straßenseite ergänzt und die Siedlungsstruktur somit aufgewertet. Eine ortbildprägende Wirkung im Westen des Ortes mit einem geschlossenen Ortsrand wird erzielt. Das Ortsbild wird durch diese zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt.

Bedarfsprüfung Einwohnerentwicklung:

Prognose:

Der Demografie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom Juli 2019 berechnet für die Gemeinde Grainet bis 2031 folgende Entwicklung:

Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 2450 Einwohnern im Jahr 2021 ist bereits im Dezember 2022 eine Bevölkerungszahl von 2.527 Personen erreicht. Die kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung entsprechend dem Demographiespiegel wird bis zum Jahr 2033 auf 2.610 Einwohner prognostiziert. Aufgrund der aktuell positiven Bevölkerungsentwicklung ist bis zum Jahr 2033 mit einer Zunahme der Bevölkerung auf mind. 2.650 Einwohner zu rechnen. Nach der aktuellen Schuleinschreibung werden mit 57 Schülern in diesem Schuljahr erstmals zwei 1. Klassen gebildet werden können.

Die Gemeinde Grainet verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsteile überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung Bauland am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln.

1.3 PLANUNGSKONZEPT

Die Gemeinde Grainet liegt in der Region Donau-Wald im südöstlichen Bayerischen Wald. Sie befindet sich in einem sonnigen Talkessel am Fuß des 1167 Meter hohen Haidel, rund acht Kilometer östlich von Freyung, neun Kilometer nördlich von Waldkirchen sowie jeweils 20 Kilometer von den Grenzen zu Tschechien und Österreich entfernt. Das geplante Grundstück befindet sich südöstlich des Ortskerns von Grainet.

Der Änderungsbereich wird eingegrenzt:

im Südosten durch die bestehende Wohnbebauung Vorderfreundorf (Dorf- und Wohngebiet) und landwirtschaftliche Nutzfläche

direkt östlich und nördlich angrenzend durch ein kartiertes Biotop mit Baumstrukturen

im Südwesten durch landwirtschaftliche Nutzfläche

eingeschlossen von der „Dreisesselstraße “ und dem „Fürholzer Weg “

Das zu beplanende Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainet mittels Deckblattnummer 26 als „WA Vorderfreundorf “ ausgewiesen.



Abbildung 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die Planung umfasst ein Gebiet von ca. 25.611 qm (0,256 ha) und dient als neue Grenze des Ortsteils Vorderfreundorf nach Westen. Das Gelände steigt von Süd nach Nord von ca. 745 m ü.NN. auf ca. 768 m ü. NN und hat eine maximale Ausdehnung von 224 m von Nord nach Süd und 147 m von West nach Ost.

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren Bauentwicklung im geplanten Satzungsbereich 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.

In gemeinsamer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird über eine Länge von 70 m die in westliche Richtung verlaufende, zum Teil bereits nicht mehr bestehende Biotopfläche zwischen den Flurnummern 156 und 157 und auf einer Länge von ca. 55 m zwischen den Flurnummern 155 und 157 entfernt, alle weiteren kartierten Flächen bleiben erhalten. Im Bereich eines neu anzulegenden südöstlichen Grünbereichs mit Aktionsflächen wird die bestehenden Biotopfläche ca. 3 x mit einer Breite von ca. 3 m unterbrochen.

Das nordwestlich vorfindende naturnahe Feldgehölz mit der Biotopteilflächennummer 7248-0391-001 steht unter den Artenschutz des § 39 Art 16 BayNatSchG und bleibt bis auf eine Kleinfläche am östlichen Abschluss mit einer Breite von 10 m erhalten. Die Biotopteilfläche mit der Nummer 7248-0400-035 bleibt vollständig über die gesamte Länge erhalten. Die Biotopteilfläche mit der Nummer 7248-0400-03 ist vor Ort bereits jetzt nicht mehr in der vollen Länge vorhanden und bleibt in seiner bestehenden Form erhalten.

1.4 ERSCHLIESSUNG

Straßenerschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Ortsdurchfahrt „Dreisesselstraße “ die auch als Staatsstraße ST 2630 bezeichnet wird und führt über die Gemeindeverbindungsstraße „Fürholzer Weg “ zur geplanten Planstraße A. Diese neue interne Erschließung des geplanten Gebiets wird mit einer asphaltierten Fahrbahnbreite von 3,50m und einem 1,28m breiten Seitenstreifen mit Rasengittersteinen ausgeführt. Durch den „offenen “ Seitenstreifen kann anfallendes Oberflächenwasser bereits teilweise direkt versickert werden. Weiterhin ist gewährleistet, dass für Begegnungsverkehr ausreichend Platz zur Verfügung steht. Durch das Abstandsgebot von Zäunen und zulässigen Stützmauern von 1,00m zur öffentlichen Fläche ist diesbezüglich ein weiterer Puffer vorhanden. Am Ende dieser Planstraße A ist ein einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10m Länge, z.B. 3-achsiges Müllfahrzeug geplant. Die beiden geplanten Stichstraßen dienen als untergeordnete Erschließungswege und werden mit 3,00m Breite ebenso als asphaltierte Straße bzw. Weg ausgeführt. An deren jeweiligem Ende ist ein Wendehammer gem. RASt 06, Bild 55 (Wendehammer für Pkw) geplant.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen der WG Vorderfreundorf 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. Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten Flächen wird dezentral je Grundstück zuerst in Zisternen gesammelt und der Überlauf anschließend versickert bzw. verrieselt. Nach den bisherigen Erkenntnissen einer Baugrunderkundung mit einfachem Sickertest ist dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich. Die geplante Niederschlagswasserbeseitigungsanlage ist im Bauantrag darzustellen, ebenso sind im Zuge der Baugenehmigung die entsprechenden Berechnungen gem. Arbeitsblatt DWA-A 138-1 vorzulegen. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Ausführung der Anlagen erfolgt eine Abnahme durch die Bauverwaltung.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Abflussreduzierung zu einem Großteil mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt. Die Hauptschließung über die Planstraße A wird mit einer Breite von 3,50 m asphaltiert. Über ein entsprechendes Gefälle wird das Oberflächenwasser über den Seitenstreifen aus wasserdurchlässigem Belag geführt, um bereits zu einem Teil versickern zu können. Das überschüssige Niederschlagswasser wird an einer „Homburger Kante “ gesammelt und anschließend zu zwei verschiedenen Sickeranlagen geführt. Die Sickeranlage 1 befindet sich südöstlich im Geltungsbereich des B-Plans. Über einen ca. 50 m langen Mulden-Graben wird das Niederschlagswasser zu einer flachen Muldensickeranlage, mit einer Grundfläche von ca. 75m², abgeleitet und vollständig versickert. Die Sickeranlage 2 befindet sich südwestlich des Baugebiets entlang der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße „Fürholzer Weg “. Die bestehende straßenbegleitende Mulde, mit einer Länge von ca. 100 m, soll ertüchtigt und zur Versickerung des zusätzlichen Niederschlagswasser aus dem Baugebiet herangezogen werden. Die Mulde wird durch ein unterirdisches Rigolensystem, bestehend aus einer Grobkiesfüllung 8/32, erweitert. Die Filterung des anfallenden Niederschlagswasser wird durch die bewachsene Oberbodenschicht sichergestellt. Um die bestehende Entwässerungsanlage bzw. Einleitstelle des vorhandenen Kanalsystems nicht noch weiter zu belasten, soll nach Möglichkeit auf einen Regenwasserkanal verzichtet.

Zur endgültigen Festlegung der Oberflächenentwässerung werden im Zuge der Erschließungsplanung für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers, ein Wasserrechtsverfahren und Sickertestungen durchgeführt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

Löschwasserversorgung

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

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt. Die Abmessungen der notwendigen Wendemöglichkeiten sowie die Einmündung aus dem Fürholzer Weg werden im Zuge der Erschließungsplanung passend geplant und ausgeführt.

Altlasten

Im Satzungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

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.

1.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Dezember 2022 ein schalltechnischer Kurzbericht durch das Büro Hentschel Consult erstellt. Nachfolgendes Fazit wurde dabei festgehalten:

Aufgrund der Einhaltung der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte in allen 22 Parzellen des Gebiets kann abschließend konstatiert werden, dass keine Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Straßenverkehrslärm im Bebauungsplan notwendig sind.

Der schalltechnische Kurzbericht vom Dezember 2022 mit planlichen Darstellungen ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 „Schalltechnischer Kurzbericht “ angehängt.

Industrie-/Gewerbelärm

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine größeren Betriebe, die Lärm verursachen könnten. Etwa 250 m entfernt findet man ein Elektrogeschäft und 380 m einen Lebensmittelladen.

Sport-/Freizeitlärm aus sozialen Anlagen

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Sport- oder Freizeitanlagen, welche Lärm verursachen könnten.

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. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze mit einer Höhe größer 2 m ein Pflanzabstand von mind. 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mind. ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

1.6 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

1.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

1.8 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

Die Gemeinde Grainet hat am 23.03.2022 beschlossen, den Bebauungsplan WA „Vorderfreundorf “ aufzustellen. Über einen qualifizierten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung der Fläche erreicht werden. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 154; 155; 157 und eine Teilfläche der Flurnummer 178 der Gemarkung Vorderfreundorf. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Südosten der Gemeinde Grainet bezeichnet.

Der Ortsteil Vorderfreundorf soll im westlichen Bereich an der „Dreisesselstraße “ und am „Fürholzer Weg “ um mehrere Parzellen ergänzt werden. Dadurch wird die bandartige Bebauung entlang der „Dreisesselstraße “ an der gegenüberliegenden Straßenseite ergänzt. Mit der bereits vorhandenen Bebauung wird dadurch ein Zusammenhang geschaffen.

Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Grainet. Zurzeit liegen der Gemeinde 38 Anfragen für Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen von besonderer Bedeutung, da sie zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kita, Grundschule) beiträgt und die demografische Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Dadurch wird Grainet aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt.

Die Gemeinde verfügt zurzeit am Hauptort Grainet und im Ortsteil Vorderfreundorf über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung in Grainet hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist. Denn die junge bauwillige Bevölkerung drängt die Gemeinde um rasches Handeln auch hinsichtlich der momentanen großen Nachfrage von außerhalb der Gemeinde, die sich durch die Home-Office Möglichkeit vergrößert hat. Durch die zukünftige Unabhängigkeit eines festen Arbeitsplatzes suchen und erwerben immer mehr Familien aus den Städten Baugrundstücke auf dem Land. Um der Nachfrage gerecht zu werden soll im Ortsteil Vorderfreundorf eine Fläche von etwa 25.611 qm ausgewiesen werden.

Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Dadurch soll einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u. a. für den Erhalt der Infrastruktur, von Kindergarten und Grundschule sowie für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur am

Hauptort unverzichtbar. Auch können durch eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

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

Das Plangebiet erfüllt durch seine attraktive Lage im Grünen am westlichen Eingang von Vorderfreundorf die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet. Die einseitige, bandartige Bebauung wird an der anderen Straßenseite ergänzt und die Siedlungsstruktur somit aufgewertet. Eine ortbildprägende Wirkung im Westen des Ortes mit einem geschlossenen Ortsrand wird erzielt. Das Ortsbild wird durch diese zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt.

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 wird als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche genutzt und umfasst zwei kartierte Biotope mit Baumstrukturen. Durch das Vorhandensein der Biotope im Geltungsbereich und des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald “ kann eine relevante Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden. Die Artenschutzrechtliche Belange werden somit im geringen Maße berührt.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Freyung-Grafenau laut Landratsamt:

Gemäß dem ABSP Freyung-Grafenau (1999) gehört das Planungsgebiet dem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Neureichenau-Graineter Hügelland “ an. Allgemein ist die Zahl der vom Aussterben bedrohten oder stark gefährdeten Arten im Landkreis beachtlich. Hierzu zählen u. a. folgende geläufige Arten, die im Landkreis anzutreffen sind:

Flussperlmuschel • Biber • Böhmischer Enzian • Holunderknabenkraut • Fischotter • Luchs • Birkhuhn und Auerhahn • Wachtelkönig • Kreuzotter • Hochmoorgelbling • Habichtskauz • Bachneunauge

Je nach Schutzstatus der entsprechenden Art gelten spezielle Vorschriften und rechtliche Regelungen zu Zugriffs- und Störungsverboten, Lebensstättenschutz sowie Handelsbeschränkungen.

Neben dem Artenschutz hat auch der gesetzliche Biotopschutz eine wesentliche Bedeutung. Zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählen nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes und Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes u. a. Moore, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Magerrasen, etc..

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 UND ERHOLUNG)

Beschreibung:

In Bezug auf Naherholung besitzt der Planungsbereich als Teil der kleinstrukturierten Landschaft um Grainet durchaus Bedeutung. Auch wenn die Fläche selbst nicht durch Wege erschlossen ist, wird sie als erholungswirksamer Bestandteil der Landschaft angesehen. Die Gemeinde Grainet ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und weiß deshalb um die Bedeutung des Schutzgutes Erholung und Lärm.

Einwirkender Verkehrslärm (Straße, Parkplatz)

Das Planungsgebiet steht im Einflussbereich von mittlerem Straßenlärm, der durch die vorbeiführenden Staatsstraße ST 2630 verursacht wird. Durch eine Anbauverbotszone zur Staatsstraße von 20 m kann hier entgegengewirkt werden, der Mindestabstand Bebauung zur Straße beträgt 70 m.

Industrie-/Gewerbelärm

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine größeren Betriebe, die Lärm verursachen könnten. Etwa 250 m entfernt findet man ein Elektrogeschäft und 380 m einen Lebensmittelladen.

Sport-/Freizeitlärm aus sozialen Anlagen

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Sport- oder Freizeitanlagen, die Lärm verursachen könnten.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit baubedingten Beeinträchtigungen ist zu rechnen. Mit dem Neubau von Gebäuden 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 zusätzlich im geringen Maß geben.

Ergebnis:

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

II.4.2 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRAÜME

Beschreibung:

Schutzgebiete und -objekte

Im Geltungsbereich befinden sich vier kartierte Biotopflächen. Das Plangebiet liegt nicht mehr im LSG Bayerischer Wald.

Biotopteilflächennummer: 7248-0391-001:

Das nordwestlich vorfindende naturnahe Feldgehölz steht unter den Artenschutz des § 39 Art 16 BayNatSchG und bleibt bis auf eine Kleinfläche am östlichen Abschluss mit einer Breite von 10 m erhalten.

Biotopteilflächennummer: 7248-0400-001:

Das als Hecken- und Rankengebiet bezeichnete Biotop am südöstlichen Rande des Geltungsbereichs verzeichnet 20 % Zwergstrauch- und Ginsterheiden, 20 % magere Altgrasbestände und Grünlandbrache und 10 % bodensauren Magerrasen. Der § 30 Art 23 und der § 39 Art 16 BayNatSchG sind betroffen.

In gemeinsamer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird über eine Länge von 70 m die in westliche Richtung verlaufende, zum Teil bereits nicht mehr bestehende Biotopfläche zwischen den Flurnummern 156 und 157 und auf einer Länge von ca. 55 m zwischen den Flurnummern 155 und 157

entfernt, alle weiteren kartierten Flächen bleiben erhalten. Im Bereich eines neu anzulegenden südöstlichen Grünbereichs mit Aktionsflächen wird die bestehenden Biotopfläche ca. 3 x mit einer Breite von ca. 3 m unterbrochen.

Biotopteilflächennummer: 7248-0400-035:

Das als Hecken- und Rankengebiet bezeichnete Biotop am südöstlichen Rande des Geltungsbereichs verzeichnet 20 % Zwergstrauch- und Ginsterheiden, 20 % magere Altgrasbestände und Grünlandbrache und 10 % bodensauren Magerrasen. Der § 30 Art 23 und der § 39 Art 16 BayNatSchG sind betroffen. Die Biotopfläche bleibt komplett erhalten.

Biotopteilflächennummer: 7248-0400-03:

Das als Hecken- und Rankengebiet bezeichnete Biotop am südöstlichen Rande des Geltungsbereichs verzeichnet 20 % Zwergstrauch- und Ginsterheiden, 20 % magere Altgrasbestände und Grünlandbrache und 10 % bodensauren Magerrasen. Der § 30 Art 23 und der § 39 Art 16 BayNatSchG sind betroffen. Das Biotop ist vor Ort bereits jetzt nicht mehr in der vollen Länge vorhanden und bleibt in seiner bestehenden Form erhalten.



Abbildung 3 Luftbild Biotope/ LSG aus BayernAtlas

Schutzgut Tiere

Im Planungsgebiet oder angrenzend sind in der amtlichen bay. Artenschutzkartierung und amtlichen bay. Biotopkartierung des Bay. Landesamtes für Umwelt keine Nachweise naturschutzrelevanter Tierarten verzeichnet. Alle Gehölzbestände stellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Kleinvögeln dar. Die Wiesen im Änderungsbereich weisen Nahrungsfunktionen für die im Umfeld brütenden Kleinvögel auf. Alle artenreicheren Wiesenbereiche besitzen aufgrund ihres hohen Blütenangebotes eine hohe Bedeutung für Heuschrecken, Tagfaltern, Wildbienen einschl. Hummeln, Hautflüglern u.a. Insektenarten.

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:

Durch das Beibehalten bzw. den überwiegenden Erhalt der bestehenden Pflanzstrukturen fallen die Auswirkungen nicht sehr stark aus. Als Kompensation sind neue Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft und innerhalb des neuen Baugebiets notwendig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Tierwelt von der Maßnahme betroffen ist und gestört wird. So fallen die Auswirkungen der Artenschutzrechtlichen Belange im geringen Maße aus.

Ergebnis:

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

II.4.3 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.

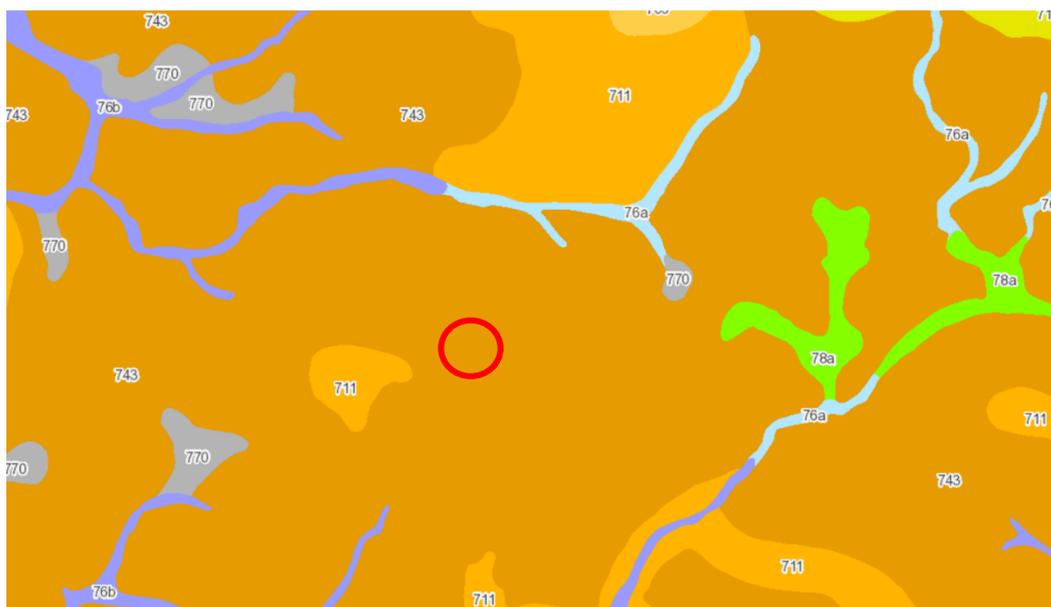


Abbildung 4 Bodenkarte Bayern aus BayernAtlas



Abbildung 5 Geologische Karte aus BayernAtlas

Im Untersuchungsgebiet sind laut Bodenkarte Bayern fast ausschließlich Braunerde aus skelettführenden (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorhanden. Die Geologische Karte zeigt eine dreifache Aufteilung des Geltungsbereichs: Im Süden weist die geologische Karte das System Karbon mit Moldanubikum s. str., dunkler Diatexit mit granitischer bis granodiotrischer Zusammensetzung und Kalifeldspatgroßkristallen auf. In der Mitte zieht ein Streifen der Formation Bayerischer Pfahl und Mylonit durch das Gebiet. Dreisessel-Pluton und mittel- bis grobkörniges Granit sind nördlich zu finden, das als Haidmühler Granit bezeichnet wird.

Aufgrund des Maßstabs von 1:25.000 sind die Bodenkarten nicht exakt flächenscharf.

Das Gelände steigt von Süd nach Nord von ca. 745 m ü.NN. auf ca. 768 m ü. NN und hat eine maximale Ausdehnung von 224 m von Nord nach Süd und 147 m von West nach Ost.

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 Hanglage kann ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten erfolgen.

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

Dauerhaft werden die Flächen nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wiederhergestellt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt.

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 mittlerer 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

II.4.4 SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Baubedingte Auswirkungen:

Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der Ausweisung 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 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 extremen Niederschlagsereignissen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass durch das steilabfallende Gelände sich Wassergräben bilden. Bei der Planung der Grundstücke sollte dies berücksichtigt werden.

Ergebnis:

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

II.4.5 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Beschreibung:

Das Klima im Raum Grainet wird geprägt vom Einfluss kontinentalen Klimas und fällt mit einer Jahresmitteltemperatur von 6°-7 °C deutlich rauher und schneereicher als im Vorderen Bayerischen Wald aus. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt mit ca. 1.100-1.300 mm bereits sehr hoch. Die lokale Klimasituation wird zusätzlich durch die Topographie bestimmt: Der nach Süden abfallende Hang

unterliegt bei Sonnenschein einer erhöhten Sonneneinstrahlung und damit einem größeren Wärmegenuss. Dem Planungsbereich kommt keine Funktion als lokalklimatischer Ausgleichsraum auf, da unterhalb keine Siedlungsbereiche liegen, die mit Kalt- bzw. Frischluft versorgt werden müssen.

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 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

II.4.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung:

Das landschaftliche Erscheinungsbild um Grainet, Kurzsäge und Fürholz wird durch die für das Gemeindegebiet so typischen Gneisbuckel bestimmt, die sich aus einer weiten Talsenke dreier hier fließender Bäche, dem Fieberbach, dem Hammerbach und dem Fürholzer Bach, herausheben.

Der Nahbereich im Planungsgebiet zeichnet sich durch eine große Wiesenfläche aus, die optisch durch die zwei angrenzenden Straßen und der Gehölze gefasst ist. Das Landschaftsbild erfährt eine mittlere Beeinträchtigung 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.

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. Obwohl eine Kompensation für die Wegfallenden landschaftsprägenden Gehölze erreicht wird, sind die Auswirkungen als mittel einzustufen.

Ergebnis:

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

II.4.7 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.4.8 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.

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

Ohne die Ausweisung des Wohngebietes 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

Folgende Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt und können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet 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
- Erhalt vorhandener Heckenstrukturen
- Beleuchtung Fassaden und Außenanlagen insektenschonend
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Baugebietsdurchgrünung
- Gehölzbeseitigung nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig

Der Bebauungsplan führt unter den textlichen Festsetzungen im zeichnerischen Planteil auf, dass im Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist. Dies sichert die Umsetzung der Grünordnungsmaßnahmen und ermöglicht der Gemeinde die Festlegung von Genehmigungsaufgaben und die anschließende Kontrolle.

II.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 Sondergebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft “ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung. Der Geltungsbereich beträgt ca. 2,56 ha.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Größe (qm)	x	WP Bestand	x	Beeinträchtigungs- faktor	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
G11 Intensivgrünland	22.933	x	3	x	0,3	20.640
Kartierte Biotopfläche	425	x	12	x	1	5.100
Kartierte Biotopfläche (unverändert)	1.975	x	12	x	0	0
Kartierte Biotopfläche (nicht vorhanden)	278	x	3	x	0,3	250
Summe						25.990

Planungsfaktor

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bei Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen	Vorgabe einer Mindestzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20 %)		10 %
Summe Ausgleichsbedarf		23.391

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung WP	Code	Bezeichnung	Bewertung WP	Fläche (qm)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor

1	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	8	2.280	5	0	11.400
2	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	8	2.399	5	0	11.995
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten					23.395					
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang					23.395					
Summe Ausgleichsbedarf					23.391					
Differenz					+4					
Der Ausgleich ist erbracht.										

Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsfläche mit der Maßnahmennummer F 1 wird als interne Ausgleichsfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes im Anschluss an die Staatsstraße umgesetzt. Die Ausgestaltung der Ausgleichsfläche erfolgt entsprechend der Biotopwertliste als G 212 mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland. Für die Ausgleichsmaßnahme ist eine Fläche von 2.280 qm notwendig. Die Ausgleichsfläche F geht in den Besitz der Gemeinde Grainet über.

Die Ausgleichsfläche mit der Maßnahmennummer F 2 wird als externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flurnummer 178 der Gemarkung Vorderfreundorf umgesetzt. Die Ausgestaltung der Ausgleichsfläche erfolgt entsprechend der Biotopwertliste als G 212 mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland. Für die Ausgleichsmaßnahme ist eine Fläche von 2.399 qm notwendig. Die Ausgleichsfläche F 2 wird dinglich gesichert.

II.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Grainet. Zurzeit liegen der Gemeinde 38 Anfragen für Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis. Die Gemeinde verfügt zurzeit am Hauptort Grainet

über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung in Grainet hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist. Um der Nachfrage gerecht zu werden, soll im beschriebenen Bereich eine Fläche ausgewiesen werden.

Es wurde alternativ um den Erwerb von Flächen im östlichen Bereich des Planungsgebiet erstrebt, jedoch stellte sich heraus, dass die Flächen aufgrund von zu nassen Wiesen ungeeignet für eine Bebauung wären.

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 “ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung verwendet. Die Bewertung erfolgt gem. „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) – Stand 28.02.2014. 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)

Das Monitoring für das Gewerbegebiet erfolgt durch die Gemeinde Grainet. Die gemäß § 4c BauGB vorgegebene Überwachung der Ausgleichsflächen durch die Gemeinde entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 2 erfolgt durch die Berichtspflicht für die Herstellung der Ausgleichsfläche. Der Bericht ist zur Prüfung der UNB weiterzuleiten.

Es umfasst die Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und der Ausgleichsflächen mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte sind auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist. Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde zeitnah an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans, insbesondere auch der Festsetzungen zur Grünordnung, zu Nebenanlagen und Einfriedungen, kann von den Bauwerbern eingefordert werden. Bestandteil des Baugenehmigungsantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan mit exakten Angaben zu Höhen, Gefälle, Entwässerung und Leitungen, Beleuchtung, Zauanlagen und Begrünung.

II.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dar. Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und umfasst zwei kartierte Biotop. Die Neuplanung verursacht mittlere Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Das Ziel ist die Schaffung von einer neuen Wohnsiedlung bei Vorderfreundorf für ortsansässige Familien. 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 sind 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 bis mittleren 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 und Erholung	Mittel	Gering	Gering	Mittel
Schutzgut Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Schutzgut Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Schutzgut Wasser	Mittel	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Landschaftsbild	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Schutzgut Kultur – und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor