



Gemeinde Grafling

Bebauungsplan GEe Petraching Änderung durch Deckblatt 8

Begründung mit Umweltbericht - ENTWURF

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 2628b Begr
VE 20.09.2021 gi
E 14.03.2022 gi

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308

Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66

email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Erfordernis und Ziele der Planung | 3 |
| 2 | Städtebau | 4 |
| 3 | Grünordnung | 5 |
| 4 | Erschließung | 6 |
| 5 | Umwelt und Landschaft (Umweltbericht) | 7 |

Anlagen:

| | | |
|----------|--|---------------------------|
| Anlage 1 | Schalltechnisches Gutachten Nr. S2202027 | Geoplan, Stand 23.02.2022 |
|----------|--|---------------------------|

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan GEe Petraching vom 14.12.2000 soll durch Deckblatt 8 geändert werden. Anlass ist die geplante Errichtung eines Büro- und Ausstellungsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf Flurstück Nr. 1070/6 Gemarkung Hirschberg für die ansässige Schreinerei Geiger-Keim GmbH.

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung einzuhalten, sollen das Baugrundstück in Richtung Süden vergrößert und die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Grünflächen angepasst werden. Der geplante räumliche Geltungsbereich des Deckblatts umfasst mit circa 0,4 Hektar das Flurstück Nr. 1070/6, auch Teile der Flurnummern 1070 und 1080 sowie einen Teilbereich der südlich angrenzenden Flurnummer 1282/1.

Der Umweltbericht enthält Angaben über den Zustand des Planungsgebiets, die zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie die entstehenden Eingriffe und geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Er ist der Begründung als Kapitel 5 angefügt.

2 Städtebau

Das **Planungsgebiet** befindet sich im südwestlichen Bereich des Gewerbegebiets Petraching. Der für die Betriebserweiterung eingereichte Bauantrag kann die erweiterte Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Verhältnis zum bestehenden Baugrundstück nicht einhalten. Daher ist eine Erweiterung der Baufläche nach Süden auf Flurstück Nr. 1070 vorgesehen. Dieses befindet sich ebenso wie Flurstück 1080 im Besitz der Gemeinde Grafing, dort ist bislang jeweils eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der eine Obstwiese entstehen soll.

Um das grünordnerische Konzept weiter zu entwickeln, wird aus dem außerhalb des bisherigen Bebauungsplans angrenzenden Flurstück 1282/1 eine Teilfläche in entsprechender Größe in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Die als Bauland beanspruchte Fläche wird damit ersetzt und auf einer zusätzlichen Fläche wird der benötigte naturschutzrechtliche Ausgleich für die Vergrößerung des Baulandes festgesetzt. Auf dem südlichen Teil der Flurnummer befindet sich das amtlich kartierte Biotop 7143-1126-002, dieses wird nicht berührt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlage werden als **Dachdeckung** zusätzlich zu Satteldächern nun auch Flachdächer zugelassen. Eine mögliche Dachbegrünung ist ebenfalls erlaubt.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans mit dessen rechtskräftigen Deckblättern zu Städtebau und Denkmalpflege bleiben weiterhin gültig.

Denkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Stellungnahme zum Vorentwurf der Landratsamt-Fachstelle für Immissionsschutz wurde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Es wurde geprüft und bestätigt, dass die im rechtskräftigen BP festgesetzten Emissionskontingente ausreichen. Ferner wurde untersucht und festgestellt, dass die geplante Betriebsleiterwohnung die benachbarten Betriebe nicht einschränkt. (siehe Anlage1)

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbau-genehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie der „lautesten Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Grafing zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

3 Grünordnung

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes. Es befindet sich im Naturpark und Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Potenziell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Außerhalb des Geltungsbereichs auf dem südlichen Teil der Flurnummer 1282 befindet sich das amtlich kartierte Biotop 7143-1126-002. Es wird als „ausgedehnte Nasswiesen und kleine Gehölze bei Großtiefenbach“ beschrieben.

Durch die Erweiterung der Baufläche sind im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen betroffen. Diese werden im Süden des Baugrundstücks auf Flurnummer 1282/1 flächengleich ersetzt. Durch die öffentliche Grünfläche sowie die daran angrenzende Ausgleichsmaßnahme wird eine Ortsrandeingrünung, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, weiterhin gewährleistet. Die Pflanzung der festgesetzten Gehölzhecke hat mit Bäumen, Heistern und Sträuchern gebietseigener Herkunft lt. Pflanzliste zu erfolgen. Genaue Pflegemaßnahmen zur Gewährleistung einer dauerhaften Entwicklung werden festgesetzt und sind auf den privaten Grünflächen erst nach einer Anwachszeit von 15 Jahren erstmalig durchzuführen. Die Pflege soll in Abschnitten erfolgen.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans mit dessen Deckblättern zur Eingrünung und Durchgrünung bleiben bestehen.

Insbesondere die Pflanzung geplanter Obstbäume wurde im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits umgesetzt. Als Anregung von der unteren Naturschutzbehörde vom Landratsamt Deggendorf wird gebeten, bei evt. Nachpflanzungen standortgerechte Hochstämme, alter Sorten zu verwenden.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des LRA sind für die anzupflanzenden Grünflächen auf Privatflächen aufgrund der Nähe der Pflanzmaßnahmen zum südlich gelegenen Biotop und der Lage des Gebiets am Ortsrand, ausschließlich heimische Bäume und Sträucher gebietseigener Herkunft zu pflanzen. Es wird Bezug auf die Pflanzliste in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 genommen. Die bereits bestehende Bepflanzung darf jedoch erhalten bleiben. Noch nicht erfolgte Bepflanzungen sind umgehend durchzuführen.

Landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) sind auch weiterhin, entsprechend den bestehenden Festsetzungen, nicht zulässig.

4 Erschließung

Die **Verkehrerschließung** erfolgt weiterhin über die durch das Gewerbedorf Petraching führende Gemeindeverbindungsstraße auf der Flurnummer 1059/12.

Die bestehenden Anschlüsse zur **Trinkwasserversorgung, Entwässerung, Schmutzwasserentsorgung** sowie **Strom- und Telekommunikation** können genutzt werden und sind ausreichend dimensioniert.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans mit dessen Deckblättern zur Erschließung bleiben weiterhin bestehen.

5 Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

5.1 Planungsziele und Planinhalt

Der Bebauungsplans GEe Petraching vom 14.12.2000 soll durch Deckblatt 8 geändert werden. Anlass ist die geplante Errichtung eines Büro- und Ausstellungsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung. Um die Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan einzuhalten, soll eine Erweiterung des bestehenden Baugrundstücks erfolgen.

Die Prüfung der Umweltauswirkungen ist beschränkt auf solche, die nicht im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft wurden.

5.2 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden² in fünf ordinalen Stufen³.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

² Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf., 2003.

³ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

5.3 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

| | Wirkfaktoren | Schutzgüter | | | | | | | | |
|---------|-----------------------------|-------------|-------|----------|-------|--------|------------|------------|-------------|-----------|
| | | Menschen | Tiere | Pflanzen | Boden | Wasser | Klima/Luft | Landschaft | Kulturgüter | Sachgüter |
| Bau | Geländeveränderung | | | | ○ | ○ | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Anlage | Überbauung und Versiegelung | | | | ○ | ○ | | | | |
| | Geländegestaltung | | | | ○ | ○ | | ○ | | |
| | | | | | | | | | | |
| Betrieb | Gewerbliche Geräusche | ○ | ○ | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

Schutzgut Menschen

Zustand:

Das Baugrundstück befindet sich am südwestlichen Ende des eingeschränkten Gewerbegebiets Petraching. Auf dem Grundstück besteht bereits die Bebauung der Firma Geiger-Keim GmbH Schreinerei für Holz und Kunststoff. Aufgrund der Lage und der aktuellen Nutzung, erfüllt die Fläche keine wesentliche Funktion in der Naherholung oder als Wohnumfeld.

Bewertung des Zustands:

Geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5)

Auswirkungen:

| | Umweltauswirkungen |
|------------------------|--|
| Baubedingt | - |
| Anlagebedingt | Die Immissionsrichtwerte auf die geplante Betriebsleiterwohnung durch die benachbarten Gewerbebetriebe können eingehalten werden. Somit ist ein ausreichender Lärmschutz für die zukünftigen Bewohner gesichert. |
| Betriebsbedingt | Durch die geplante Errichtung eines Büro- und Ausstellungsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung werden weniger Geräusch- und Geruchsemissionen frei, als es in den Festsetzungen des Gewerbegebiets erlaubt wäre. Die im rechtskräftigen BP festgesetzten Emissionskontingente reichen auch nach der Deckblatt Änderung aus. |

Bewertung der Auswirkungen:

Nicht erheblich

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes. Es befindet sich im Naturpark und Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Potenziell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Das Baugrundstück ist bereits bebaut. Die Grünflächen, die an das Baugrundstück angrenzen sind als Rasen intensiv genutzt. Im Westen und im Süden verläuft ein Grünweg parallel zu einem Entwässerungsgraben. Die Flächen westlich und südlich des Grünweges sind mäßig extensiv als Grünland genutzt.

Außerhalb des Geltungsbereichs auf dem südlichen Teil der Flurnummer 1282 befindet sich das amtlich kartierte Biotop 7143-1126-002. Es wird als „ausgedehnte Nasswiesen und kleine Gehölze bei Großtiefenbach“ beschrieben.

Bewertung des Zustandes:

Geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5), siehe dazu auch Abbildung 1

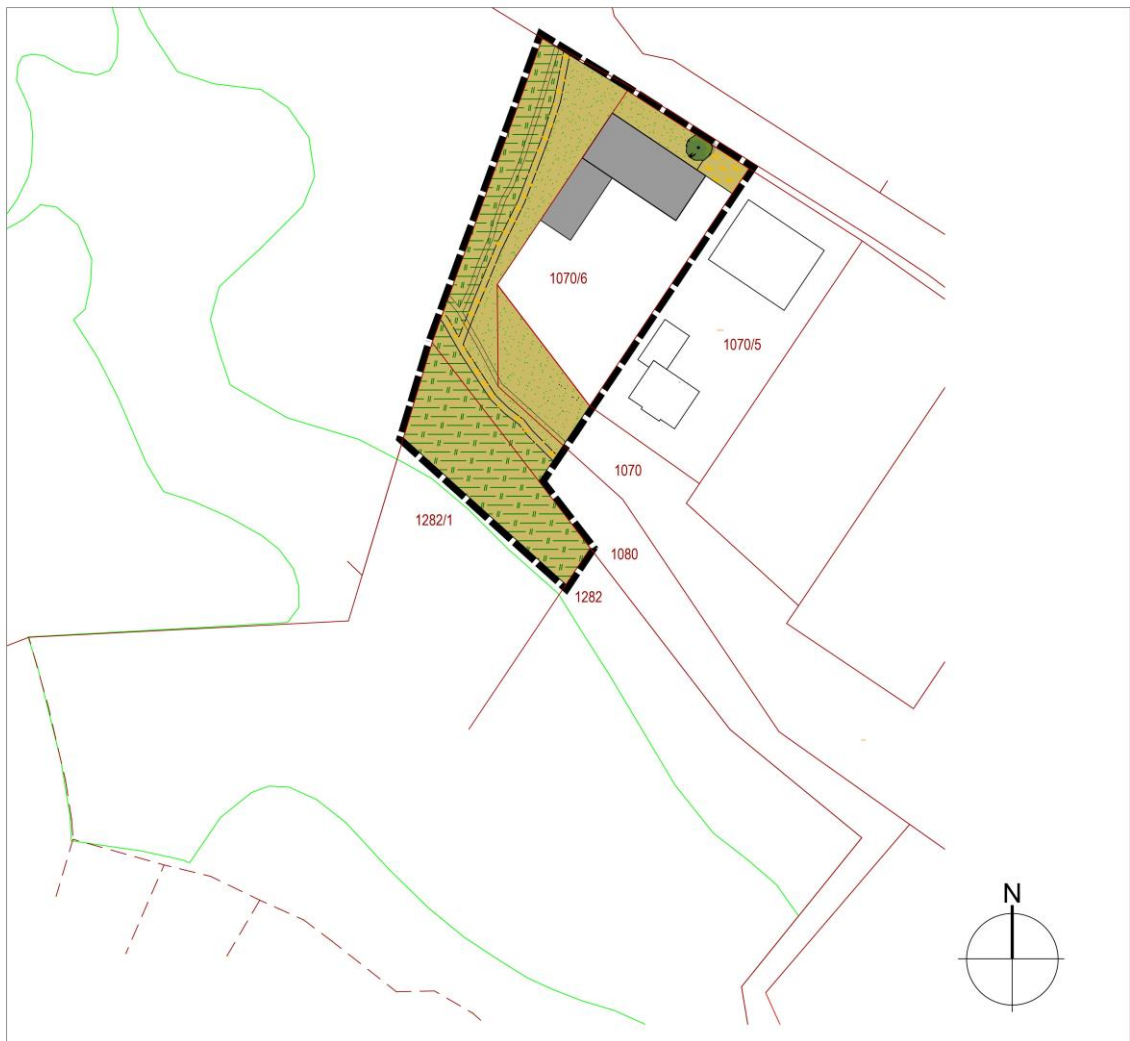
Umweltauswirkungen:

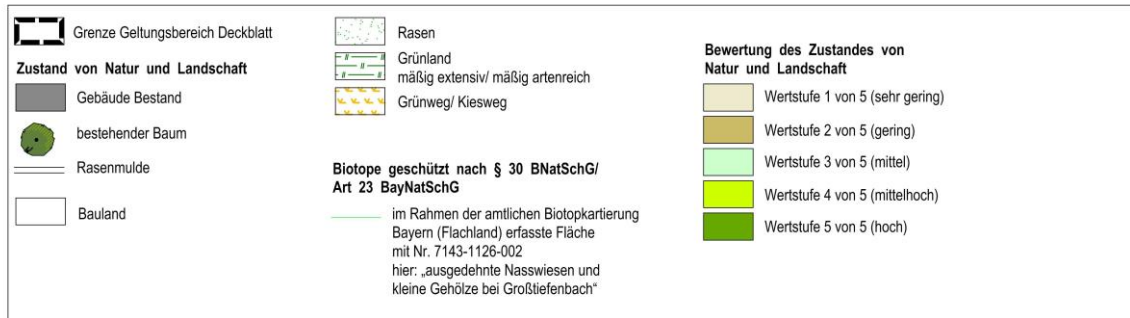
| | Umweltauswirkungen |
|------------------------|--|
| Baubedingt | - |
| Anlagebedingt | Durch die Baumaßnahme geht die Funktion der Rasenfläche im Süden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Aufgrund der intensiven Nutzung sowie der Nähe zum Gewerbe ist von einer geringen Biodiversität auszugehen. |
| Betriebsbedingt | - |

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Erhebliche Beeinträchtigung

Abbildung 1: Zustand Natur und Landschaft





Schutzgut Boden

Zustand:

Der vorherrschende Bodentyp im Planungsgebiet ist Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm). Es handelt sich hierbei um einen carbonatfreien Standort mit hohem Wasserspeichervermögen. Das Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen ist als mittel einzustufen. Die Bindungsstärke für Cadmium sowie die Ertragsfähigkeit sind als mittel einzustufen. Von einer wesentlichen Bedeutung als Archiv ist nicht auszugehen.

Bewertung des Zustandes:

Geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5)

Umweltauswirkungen:

| | Umweltauswirkungen |
|------------------------|---|
| Baubedingt | Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht zu behandeln. |
| Anlagebedingt | Der Boden wird auf bis zu 60% der Fläche versiegelt. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort weitgehend verloren. Der Verlust des Wasserpuffers wird beim Schutzgut Wasser behandelt. Durch die Ausgleichsmaßnahmen auf dem in Sichtweite zum Baugrundstück befindlichem Flurstück 1282/1 wird der Zustand des Schutzguts verbessert. |
| Betriebsbedingt | - |

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgut WasserZustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Aufgrund der Hang- und Kuppenlage, des Reliefs und der Bodenart ist von einer ausreichenden Wasserleitfähigkeit des ungesättigten Bodens auszugehen, so dass keine Drainmaßnahmen und damit eine im Wesentlichen intakte Grundwasserdynamik zu erwarten sind. Es ist von einer Versickerungsleistung über die tiefere ungesättigte Zone in den Grundwasserleiter auszugehen. Über deren Menge und über die Bedeutung des Grundwasserleiters liegen keine Informationen vor. Das Wasserspeichervermögen ist hoch.

Im Süden und Westen des Geltungsbereichs verläuft ein Graben. 50 m südlich des Geltungsbereichs verläuft der Tiefenbacher Bach.

Bewertung des Zustandes:

Mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5)

Umweltauswirkungen:

| | Umweltauswirkungen |
|------------------------|--|
| Baubedingt | - |
| Anlagebedingt | Durch die Versiegelung wird die Wasserpufferfunktion beeinträchtigt, zudem wird der natürliche Wasserhaushalt negativ beeinflusst. Der Graben im Süden des Geltungsbereichs sowie der Tiefenbacher Bach werden von der Planung nicht betroffen. |
| Betriebsbedingt | - |

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßige Beeinträchtigung

Schutzgüter Luft und Klima

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Die Fläche mit der geplanten zusätzlichen Bebauung stellt kein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Die Grünflächen nördlich des Tiefenbacher Baches stellen eine Frischluftschneise dar.

Bewertung des Zustandes:

Geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5)

Umweltauswirkungen:

| | Umweltauswirkungen |
|------------------------|--|
| Baubedingt | - |
| Anlagebedingt | Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft. Die Funktion der Grünflächen im Süden als Frischluftschneise wird nicht beeinträchtigt. |
| Betriebsbedingt | - |

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Nicht erheblich

Schutzgut Landschaft

Zustand:

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Gewerbegebiets Petraching. Das Gelände fällt ca. 4° Richtung Süden. Auf dem Baugrundstück 1070/6 befinden sich bereits eine Lagerhalle sowie ein Garagengebäude. An der nördlichen Grundstücksgrenze führt die Gewerbeerschließungsstraße vorbei, im Osten schließt Gewerbebestandsbebauung an. Im Süden und Westen befinden sich Grünflächen mit dem amtlich kartierten Biotop 7143-1126-002, die in die größere Waldfläche „Bergholz“ übergehen. Dort führt in ca. 250 m Entfernung entlang des Waldes die Eisenbahntrasse Richtung Grafing vorbei. Das Bauvorhaben befindet sich im Naturpark und Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Zustandsbewertung:

Mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5)

Umweltauswirkungen:

| | Umweltauswirkungen |
|------------------------|---|
| Baubedingt | - |
| Anlagebedingt | Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Es ergibt sich eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsbild ist bereits durch das Gewerbegebiet vorgeprägt, die geplante Bebauung fügt sich nahtlos ein. Die festgesetzten Grünflächen dienen als Ortsrandeingrünung und Übergang zur freien Landschaft. |
| Betriebsbedingt | - |

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßige Beeinträchtigung

Kulturgüter und SachgüterZustand:

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

Keine Bedeutung

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe 2 von 5).

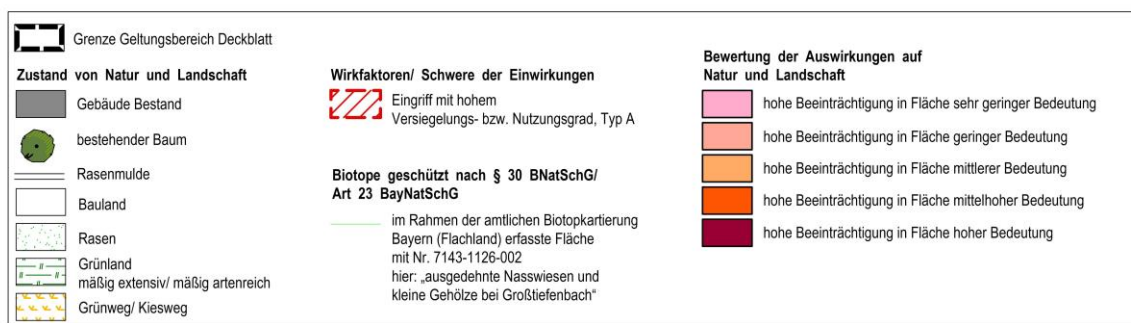
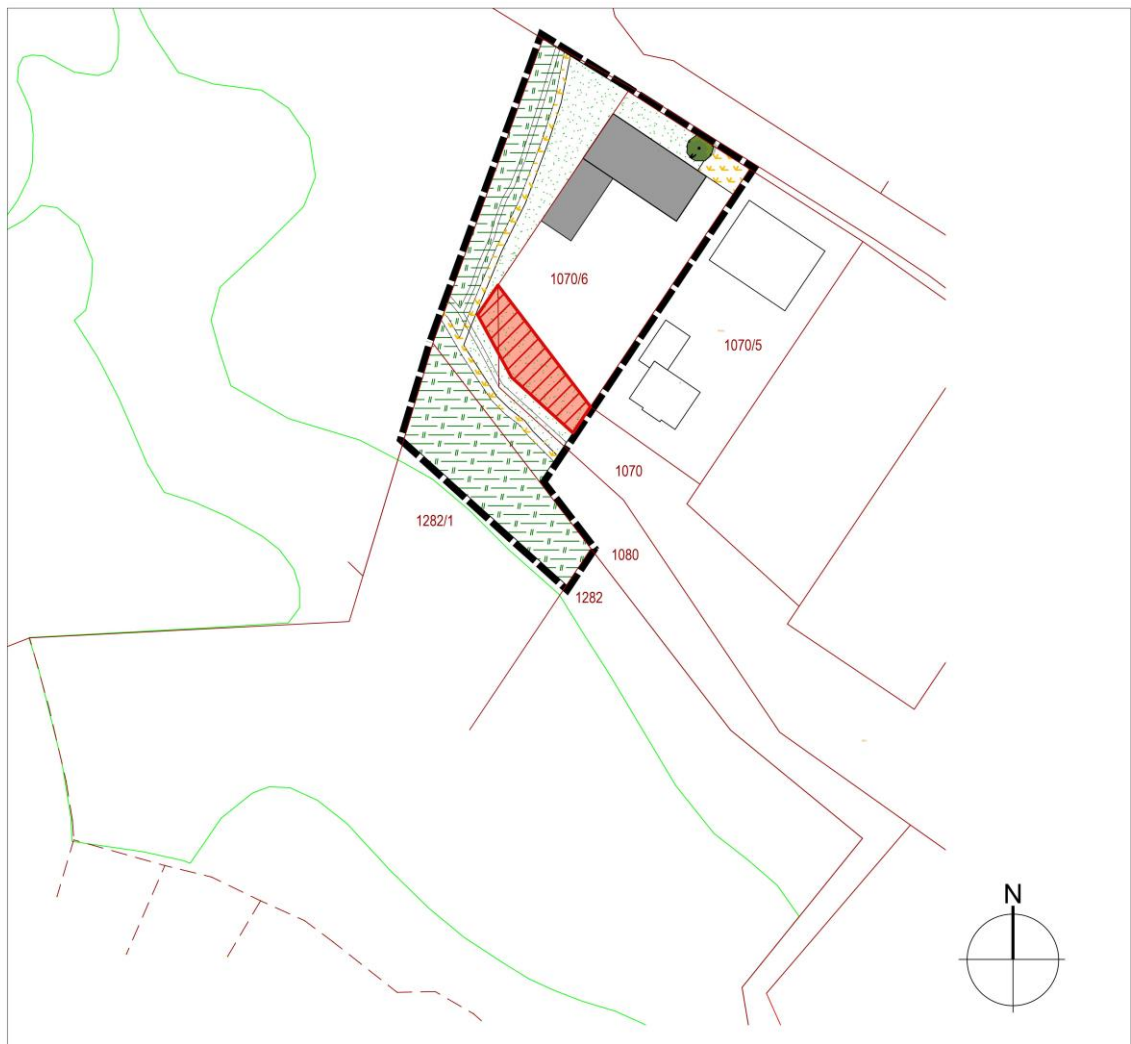
Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

| Schutzgut | Zustandsbewertung (in Stufen 1-5) | Erheblichkeit der Auswirkungen |
|---------------------------------------|--|---|
| Menschen | Geringe Bedeutung (2) | Nicht erheblich |
| Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | Geringe Bedeutung (2) | Erhebliche Beeinträchtigung |
| Boden | Geringe Bedeutung (2) | Erhebliche Beeinträchtigung |
| Wasser | Mittlere Bedeutung (3) | Mäßige Beeinträchtigung |
| Luft, Klima | Geringe Bedeutung (2) | Nicht erheblich |
| Landschaft | Mittlere Bedeutung (3) | Mäßige Beeinträchtigung |
| Kulturgüter und Sachgüter | Keine Bedeutung (-) | Keine Beeinträchtigung |
| Natur und Landschaft gesamt | Geringe Bedeutung (2) | |

5.4 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Für alle aufgeführten Schutzgüter würden keine Beeinträchtigungen entstehen.

Abbildung 2: Eingriffe in Natur und Landschaft



5.5 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden getroffen:

- V1 Straßenbäume entlang der Erschließungsstraße zur Auflockerung des Straßenzugs
- V2 Obstbaumpflanzungen entlang des Bachs im Süden und Westen in der öffentlichen Grünfläche
- V3 festgesetzte Grünstreifen auf Privatflächen, welche mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind
- V4 In der südlichen Heckenpflanzung Gehölze gebietseigener Herkunft, soweit verfügbar.

Durch die Erweiterung der Baugrenze und des Baugrundstücks entsteht ein Eingriff über den aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehenden Eingriff hinaus. Der Ausgangszustand der betroffenen Eingriffsfläche ist gering. Der Eingriff ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als hoch einzustufen. Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für Natur und Landschaft und des hohen Versiegelungsgrades (Typ A Kategorie I oben) wird der Eingriff mit einem Faktor von 0,8 angerechnet. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 232 m².

Durch die Erweiterung der Baufläche geht festgesetzte öffentliche Grünfläche im Umfang von 290 m² verloren.

Tabelle 3: Eingriffsbilanz

| Beeinträchtigungintensität | Bedeutung | Fläche/m ² | Faktor | Flächenwert /m ² |
|--------------------------------|-----------|-----------------------|--------|-----------------------------|
| | 5 | | | |
| | 4 | | | |
| | 3 | | | |
| A | 2 | 290,00 | 0,8 | 232,00 |
| | 1 | | | |
| | | | | |
| Verlust öffentliche Grünfläche | | 290,00 | 1,00 | 290,00 |
| | | | | |
| Summe | | 580,00 | | 522,00 |

Die verlorene Grünfläche wird im Süden des Geltungsbereichs im Anschluss an die Baufläche auf Flurnummer 1282/1 ersetzt. Vorgesehen ist die Pflanzung einer 3-5 – reihigen Gehölzhecke als Ortsrandeingrünung. Es ist eine Gehölzdichte von 1 Pflanze je 2 m² im Abstand von 1 x 1,5 m festgesetzt und mit 10% Bäumen, 20% Heistern und 70% Sträuchern aus gebietseigenen Gehölzen herzustellen. Sämtliche Gehölze sind dauerhaft in freiwachsender Form zu erhalten. Einkürzungen der

Krone, insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Frühestens nach 15 Jahren dürfen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen gepflegt werden. Zulässig ist eine abschnittsweise Pflege, die maximal 25-30 % der Heckenlänge auf einmal umfassen darf.

Der Ausgleich für den Eingriff findet in Anschluss an die Ortsrandeingrünung statt. Es ist als Übergang zur offenen Landschaft ein magerer Altgrasbestand (GB00BK; Charakterarten z.B.: Agrimonia eupatoria, Chaerophyllum spp., Cirsium vulgare, Carduus arcanthoides, Geranium sylvaticum, Vicia cracca, Galium verum, Knautia arvensis) herzustellen.

Die Fläche ist zu grubbern und anschließend mit Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen anzusäen (Einsaat durch eine gebietseigene Magerrasenmischung, sofern keine geeignete Spenderfläche zur Verfügung steht).

Der Saum ist einmal jährlich zwischen dem 01. September und 15. September zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Die Ausgleichsfläche muss deutlich sichtbar abgegrenzt werden (z.B. durch Holzpfähle) und spätestens in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde vom Landratsamt Deggendorf wird hierfür ein Ausgleichsfaktor von 0,5 gefordert.

Tabelle 4: Ausgleichsbilanz

| | Fläche | Fläche/m ² | Faktor | Flächenwert/m ² |
|---------------------------------------|--------|-----------------------|--------|----------------------------|
| Öffentliche Grünfläche Gehölzhecke | | 290,00 | 1,0 | 290,00 |
| Ausgleich Magerer Altgrasbestand | | 464,00 | 0,5 | 232,00 |
| benötigte Fläche | | 754,00 | | 522,00 |

Die öffentliche Grünfläche wird als Tauschfläche mit 290 m² als Gehölzhecke an der nördlichen Flurstücksgrenze auf Flurnummer 1282/1 festgesetzt.

Im Anschluss an die Hecke findet der Ausgleich über die Herstellung eines mageren Altgrasbestands auf einer Fläche von 464,0 m² (Wert 232,00 m²) auf Flurnummer 1282/1 statt.

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der naturschutzrechtliche Ausgleich könnte auch durch eine Ökokontobuchung erreicht werden. Diese Möglichkeit wurde jedoch nicht gewählt, um das Grundkonzept der Eingrünung fortzuführen und zu stärken.

5.7 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich nach Abschluss des Verfahrens entsprechend der Unterrichtung der Gemeinde durch die zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Hinweise ergeben, so werden diese seitens der Gemeinde beachtet.

5.8 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Büro- und Ausstellungsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Bestandsgrundstück der Firma Geiger-Keim GmbH Schreinerei für Holz und Kunststoff. Der zusätzliche Bedarf an Bauland wird durch die südliche Flurstücksvergrößerung erreicht. Der Austausch und Ausgleich der Wiesenfläche kann nahtlos im Anschluss angeglichen und fortgeführt werden. Somit werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans nicht verändert. Durch die Aufwertung der Wiesenfläche als Ausgleichsfläche ergibt sich sogar ein positiver abschirmender Effekt für das angrenzende Biotop zum Gewerbegebiet.

Planverfasser

Passau, den

Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Gemeinde Grafling

Grafling, den

Anton Stettmer, Erster Bürgermeister