

GEMEINDE GRABENSTÄTT

21. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

für den Bereich BP/GOP
„SONDERGEBIET BETONMISCHWERK
UND KIESAUFBEREITUNG“

sowie benachbarter Ausgleichsflächen und Flächen
des Ökoflächenkatasters aus dem früheren Kiesabbau

BEGRÜNDUNG

06.04.2020
Stand: 22.05.2023

Bearbeiter: Wolf Steinert, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr.26 D-83236 Übersee T.+49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



**GEMEINDE GRABENSTÄTT, 21. FLÄCHENNUZUNGSPLANÄNDERUNG FÜR
BP/GOP „SO Betonmischwerk und Kiesaufbereitung“**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND INHALT DER 21. FNP-ÄNDERUNG	1
2	VORGABEN DER RAUMORDNUNG	1
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	1
2.2	Regionalplan Südostoberbayern	2
3	LAGE PLANGEBIET	3
4	NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN	4
5	ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FNP-ÄNDERUNG	5
6	VERKEHR PROGNOSE UND BEURTEILUNG DER PLANUNGSBEDINGTEN ZUNAHME DES ÖFFENTLICHEN STRAßENVERKEHRS	7
7	VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG	7
8	UMWELTBERICHT	8

GEMEINDE GRABENSTÄTT, 21. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG „SONDERGEBIET BETONMISCHWERK UND KIESAUFBEREITUNG“

1 ANLASS UND INHALT DER 21. FNP-ÄNDERUNG

Die Gemeinde Grabenstätt plant einen Bebauungsplan für das bestehende Betriebsgelände „Betonmischwerk und Kiesaufbereitung“ südlich Brodeich, Gemarkung Erlstätt, aufzustellen. Der Bebauungsplan liegt im Außenbereich, die Abstimmung mit der Höheren Landesplanung, Regierung, München, ergab eine grundsätzliche Zustimmung, bei Abstimmung mit den Fachbehörden.

Die 21. FNP-Änderung umfasst Betriebsflächen für die Kiesaufbereitung, eine Betonmischanlage sowie Anlagen zur Aufbereitung von Eigen- und Fremdbeton, die der Mischanlage wieder zugeführt werden (Kreislaufwirtschaft). **Die FNP-Änderung umfasst darüber hinaus bestehende Biotopflächen sowie Ausgleichsflächen und Flächen des Ökoflächenkatasters, die im Norden und Westen des Sondergebietes liegen. Ein Kiesabbau auf den Fl. Nrn. 1312, 1312/1, 1324, 1267, 1267/2, 1279, 1290/4 findet nicht mehr statt. Im Verfahren wurde der Wunsch geäußert, diese benachbarten Flächen zum geplanten „SO Betonmischwerk und Kiesaufbereitung“ mit aufzunehmen.**

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Neuordnung der Betriebszufahrt verbunden, die derzeit noch auf dem Gemeindegebiet Vachendorf liegt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan wurde das

**Planungsbüro Hohmann Steinert, Übersee
Landschafts- und Ortsplanung**

beauftragt.

2 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Grabenstätt ist als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft und liegt in der Nähe zum Oberzentrum Traunstein.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 G)

Weitere Ziele des LEP sind:

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 Z)
- Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt werden. (4.1.3 G)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (5.1 G)

2.2 Regionalplan Südostoberbayern

Im Regionalplan Südostoberbayern ist Grabenstätt als Unterzentrum auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Rosenheim und Traunstein eingetragen. Die Gemeinde wird dem Alpengebiet zugeordnet.

Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen (A II 6.4 G).

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden (B II 3.1 Z).

Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, sind die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. (V 3 G)

Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (06.09.2018):

Bewertung:

Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde kann die geplante Ausweisung des Betriebsgeländes der Firma Rohrdorfer bei Brodeich als Sondergebiet „Betonmischwerk und Kiesaufbereitung“ mit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich in Einklang gebracht werden, da es sich im Wesentlichen um die Darstellung von Bestand handelt. Die Ziele Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z stehen der Planung daher nicht entgegen. Allerdings sollten im Bebauungsplan Festsetzungen zur zeitlichen Befristung der Nutzung sowie zur Rückbauverpflichtung bei deren dauerhafter Aufgabe getroffen werden.

Bezüglich der exakten Abgrenzung des Sondergebietes wird darüber hinaus um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde gebeten.

Hinweis:

Die untere Bauaufsichtsbehörde gibt in ihrer Stellungnahme (13.01.2021) den Hinweis, die Plan-darstellung 21. FNP-Änderung auf die angrenzenden Abbau- bzw. Biotopflächen zu erweitern.

3 LAGE PLANGEBIET

Das Plangebiet der FNP-Änderung befindet sich im Osten der Gemeinde Grabenstätt, südöstlich der Ortslage Brodeich. Das Planungsgebiet wird durch folgende FNP-Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan begrenzt:

- Norden:** Flächen für die Landwirtschaft
- Osten:** Kreisstraße TS 54, anschließend landwirtschaftliche Flächen
- Süden:** Gemeindegebiet von Vachendorf (Kiesabbau, landwirtschaftliche Flächen)
- Westen:** Wald und Flächen für die Landwirtschaft

Für die Bebauungsplanaufstellung SO Betonmischwerk und Kiesaufbereitung ist im Parallelverfahren die 21. FNP-Änderung erfolgt. Der Änderungs-/Erweiterungsbereich besitzt eine Gesamtflächen von 4,7 ha.

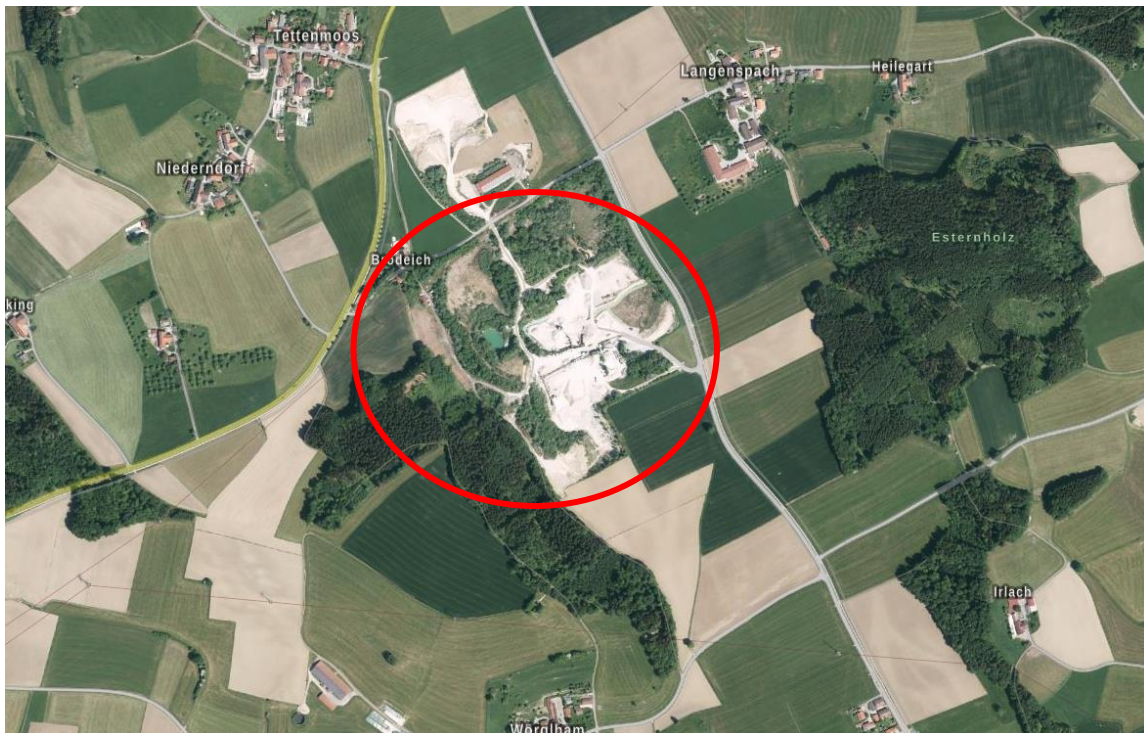


Abbildung: Luftbild zum Plangebiet (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der frühere Kiesabbau im Norden und Westen des geplanten Sondergebietes ist seit Jahren abgeschlossen. Das Gebiet hat sich aufgrund des Überwassers aus der Kiesaufbereitung (Firma Rohrdorfer) zu einem vielfältigen Biotop entwickelt („Kiesgruben bei Brodeich“, Nr. 8141-0159). Beim Landesamt für Umwelt (LFU) ist unter der Nr. 135508 eine Ausgleichsfläche gemeldet, die im Ökokataster geführt wird. Inhalte und Abgrenzungen werden in die 21. FNP-Änderung aufgenommen.

Im Süden liegt das Gemeindegebiet von Vachendorf. Die hier liegenden Kiesgruben mit ihren Rekultivierungszielen liegen in der Planungshoheit der Gemeinde Vachendorf.

4 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Die naturräumlichen Belange spielen bei der Planung eine wichtige Rolle. Auf eine detaillierte Darstellung wird jedoch an dieser Stelle verzichtet, da im Umweltbericht (Kapitel 2), die Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der naturräumlichen Grundlagen mit den Auswirkungen auf Natur und Landschaft dargestellt sind.

Zusammenfassung naturräumliche Grundlagen für das SO Betonmischwerk und Kiesaufbereitung:

- Boden:
 - Humos, gemischtkörnig sowie Schluffe mit organischen Beimengungen anschließend bindige Deckschichten: Deck- und Verwitterungslehme
 - Nach Kiesabbau, teilweise Verfüllung ohne Oberboden als Betriebsfläche
 - Keine kulturhistorische Bedeutung
- Wasser:
 - Keine Oberflächengewässer
 - Stark schwankendes Grundwasser bis zu 4,0 m, max. Grundwasserstand 554,03 m ü. NN (Juli 2017)
- Luft / Klima
 - „Wärmeinsel“ aufgrund fehlenden Oberbodens und Vegetation
 - Luftbelastung durch den Betrieb Kiesaufbereitung
- Tiere / Pflanzen
 - Betriebsfläche, d. h. Zufahrten, Lagerflächen, Betriebsanlagen, Absetzbecken **sowie randliche Eingrünung auf Erdwällen und Böschungen.**
 - Kein Biotop / Schutzgebiete betroffen
- Landschaft
 - Betrieb in Tieflage des früheren Kiesabbaus, dadurch landschaftliche Einbindung
 - Weitgehend geschlossene Eingrünung des Betriebsgeländes nach Osten, teilweise Norden und Süden, Gehölzsukzessionen der Biotopflächen nach Westen und Norden

Auf die Darstellung der naturräumlichen Grundlagen für die Biotopflächen im Norden und Westen wird verzichtet, da hier keine Änderungen bzw. Eingriffe geplant sind.

5 ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FNP-ÄNDERUNG

Ziel und Zweck der FNP-Änderung

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst

- das heutige Betriebsgelände mit Betonmischwerk und Kiesaufbereitungsanlage,
- zukünftige Erweiterung durch eine Anlage zur Aufbereitung von Eigen- und Fremdbeton,
- Verlagerung des heutigen Standortes Betonmischwerk auf betriebseigene Flächen Richtung Nordosten.
- Sicherung der im Norden angrenzenden Ökokatasterfläche (Nr. 135508) sowie der biotopkartierten Flächen (Bayerischen Biotopkartierung „Kiesgruben bei Brodeich“, Nr. 8141-0159) aus dem früheren Kiesabbau.

Mit der 21. FNP-Darstellung soll ein Bebauungsplan vorbereitet werden, der den heutigen Betrieb Rohrdorfer mit angemessenen Erweiterungen im Außenbereich sichert. Dabei werden die innerbetrieblichen Abläufe berücksichtigt. Ziel der 21. FNP-Änderung ist gleichzeitig die Darstellung des früheren Kiesabbaus im rechtskräftigen Flächennutzungsplan durch die tatsächliche Situation der Biotope, Ausgleichsflächen und Ökokatasterflächen im Norden und Westen des geplanten Sondergebietes zu sichern. Nach Süden ist der Änderungsbereich durch die Gemeindegrenze Grabenstätt zur Nachbargemeinde Vachendorf eindeutig definiert.

Zweck der Änderung ist auch die Neuordnung innerhalb des Betriebsgeländes von Anlagen und Betriebsabläufen. Nicht zuletzt entsteht daraus Planungssicherheit für die Investitionen zur Sanierung einzelner Betriebsanlagen aber auch den geplanten Neubau (Betonmischwerk).

Der Teil „Landschaftsplan“ definiert zudem Eingrünungen im Randbereich, so dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert werden.

Zum Zustand von Natur und Landschaft und den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Landschaftsplanerische Ziele nach der zeitlichen Befristung (Bebauungsplan),

s. Planteil B:

- Rückbau aller Anlagen und der Zufahrt wie Infrastruktur (Leitung)
- Verfüllung des gesamten Geländes auf die ursprünglichen Höhen
- Weitgehender Erhalt der Eingrünungsmaßnahmen in der landwirtschaftlichen Flur
- Keine Verfüllung der Absetzbecken, sondern Beibehalten dieser Geländetiefpunkte, auch weiterhin zur ordnungsgemäßen Sammlung des Oberflächenwassers
- Sichern der benachbarten Biotopflächen im Norden und Westen ohne Beeinträchtigungen.

Erläuterung der Darstellungen 21. FNP-Änderung

Sondergebiet

Gemäß § 11 Bau NVO, Zweckbestimmung: Betonmischwerk und Kiesaufbereitung.

Die Laufzeit für den Bebauungsplan ist bis 2050 begrenzt, so dass dann auch die Flächennutzungsplandarstellung entfällt.

Grünflächen mit Gehölzen (Eingrünung SO)

Wesentliche Eingrünungsmaßnahmen liegen Richtung Osten (bereits vorhandener Erdwall mit Gehölzbestand) des Sondergebietes sowie Richtung Süden. Die Einsehbarkeit Richtung Süden wird soweit wie möglich durch eine breite Gehölzpflanzung reduziert. Die Rekultivierungsziele der Kiesabbauflächen in der Gemeinde Vachendorf wurden dabei berücksichtigt.

Die Abgrenzung Richtung Norden des Sondergebietes wird durch einen Erdwall eindeutig begrenzt, um die Störungen auf die Fauna zusätzlich zu reduzieren (Ausgleichsfläche A1). Begrünte Böschungen für die Tieflagen von SO 2 und SO 3 dienen neben der Eingrünung ebenfalls zur Reduzierung der Störungen auf benachbarte Nutzungen.

Zufahrt privat (Firma Rohrdorfer)

Die Erschließung von der Kreisstraße wird neu erstellt, da die jetzige Zufahrt auf dem Gemeindegebiet Vachendorf liegt. Nach dem Ausbau der neuen Zufahrt, wird die bestehende Zufahrt rückgebaut. Auf der Fl. Nr. 1217, Gemeinde Vachendorf, wird die ausstehende Rekultivierung der Fläche in „Fläche für die Landwirtschaft“ umgesetzt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Hierunter fallen die Fl. Nrn. 1312, 1312/1 und 1324. Zentraler Kern ist die Biotopfläche A 8141-0159-001.

Ökokataster

Beim LFU gemeldet sind die Fl. Nrn. 1267, 1267/2, 1279, 1290/4 (T). Auch hier ist der Kernbereich durch eine Biotopfläche der Bayerischen Biotopkartierung A 8141-9159-002 bereits kartiert. Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt diese Abgrenzungen.

Wesentliche Auswirkungen der FNP-Änderung

Der Abstand des geplanten Sondergebietes „Betonmischwerk und Kiesaufbereitung“ zur nächst gelegenen Wohnbebauung in Langenspach beträgt 250 m.

Soweit Genehmigungen zur Betriebssanierung oder -entwicklung erforderlich werden, ist im Verfahren der Immissionsschutz zu prüfen, und wenn erforderlich Maßnahmen für die entfernt liegende Wohnbebauung bzw. andere Nutzungen festzulegen.

Eine Neuordnung der Betriebszufahrt mit Anschluss an die Kreisstraße wurde im Vorfeld bereits beantragt und seitens der Kreisstraßenbauverwaltung genehmigt. Ein zeitnahe Umsetzung wird seitens der Gemeinde gewünscht (s. Bebauungsplan).

Der Bebauungsplan ist bis zum Jahr 2050 befristet. Danach erfolgt die, auf dem Bebauungsplan unter Planteil B festgesetzte Rekultivierung. Damit sind die Auswirkungen des Betriebes auf die Schutzgüter auf diesen Zeitraum begrenzt.

6 VERKEHR PROGNOSE UND BEURTEILUNG DER PLANUNGSBEDINGTEN ZUNAHME DES ÖFFENTLICHEN STRAßENVERKEHRS

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Betonmischwerk und Kiesaufbereitung" durch die Gemeinde Grabenstätt wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooch & Partner Sachverständige", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 07.12.2021 ein schalltechnischer Untersuchungsbericht zur Beurteilung der planungsbedingten Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms erstellt.

Dabei wurde die Ist-Situation der Plan-Situation inklusive des zu erwartenden anlagenbedingten Verkehrslärms gegenübergestellt und nach Nr. 7.4 des dafür heranzuziehenden Regelwerks "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) in Verbindung mit den Vorschriften der "Richtlinien für Lärmschutz an Straßen" (RLS-90) beurteilt und auf Konformität geprüft.

Der Untersuchungsbericht kommt zu dem Ergebnis, dass sich die von den betrachteten Straßen ausgehenden Emissionspegel, bedingt durch den anlagenbedingten Verkehrszuwachs, rechnerisch um lediglich 0,5 dB(A) für die beiden betrachteten Straßenabschnitte der Kreisstraße TS 54 und um 0,4 dB(A) für den betrachteten Abschnitt der Kreisstraße TS 3 erhöhen. Das Kriterium Nr. 1 der insgesamt drei kumulativ zu erfüllenden Kriterien nach Nr. 7.4 der TA Lärm – eine Erhöhung der Verkehrslärmbeurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) – ist somit nicht erfüllt. Zudem liegt die prognostizierte Pegelerhöhung von maximal 0,5 dB(A) noch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von etwa 1 dB(A) Pegeländerung, die vom menschlichen Ohr gerade noch wahrgenommen werden kann. Somit sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch eine planungsbedingte Zunahme des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu befürchten.

7 VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG

Bei der Vorabschätzung der Eingriffsregelung muss in zwei Teilbereiche unterschieden werden:

Zum einen ist die Sondergebietsfläche zu betrachten, auf der es im Rahmen des Vorhabens in Teilbereichen zu einer Nutzungsintensivierung kommt. Zum anderen ist die zugehörige Erschließungsstraße zu untersuchen.

Für die Sondergebietsfläche erfolgt eine Einordnung in die **Gebietskategorien** (Leitfaden) gemäß der Bestandsaufnahme der naturräumlichen Grundlagen (s. Kap. 2 Umweltbericht). Für den Eingriffsbereich ergibt sich:

- Boden Kategorie I (versiegelte Böden durch Gebäude, Lageflächen)
 Kategorie II unterer Wert (anthropogen überprägte Böden)
- Wasser Kategorie I, oberer Wert (Flächen ohne Versickerungsleistung)
 Kategorie II unterer Wert (Gewässer veränderter Wasserstand)
- Luft / Klima Kategorie I (großflächig versiegelte Bodenbereiche)
 Kategorie III (klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)
- Tiere / Pflanzen Kategorie I, unterer Wert (Betriebsflächen)
 Kategorie I oberer Wert (Sukzessionsflächen)
 Kategorie III (temporäre Schilfflächen)
- Landschaft: Kategorie I (ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft)

Der Eingriff wird dem **Typ A**, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugeordnet.

Aufgrund der unterschiedlichen Einstufung in Gebietskategorien ergeben sich gemäß Matrix des Leitfadens unterschiedliche Kompensationsfaktoren für die einzelnen Flächen:

Abbauflächen, Betriebsgelände, Zufahrten	Faktor 0,3
versiegelte Gebäudeflächen	Faktor 0,1
Sukzessionsflächen, Intensivgrünland	Faktor 0,5
temporäre Schilfflächen	Faktor 1,0

Aufgrund der Notwendigkeit einer detaillierten Betrachtung der Eingriffsbereiche und dem Bewertungsfaktor wird an dieser Stelle auf die im Parallelverfahren durchgeführte Bebauungsplanänderung verwiesen.

Für die Erschließungsstraße ergibt sich nachfolgende Zuordnung zu den **Gebietskategorien** gemäß Leitfaden):

- Boden Kategorie **II**, unterer Wert
- Wasser Kategorie **I**, oberer Wert
- Luft / Klima Kategorie **III**
- Tiere / Pflanzen Kategorie **I**, **oberer** Wert
- Landschaft: Kategorie **I**, oberer Wert

Es erfolgt insgesamt eine Einstufung dieser Flächen in die **Kategorie I**.

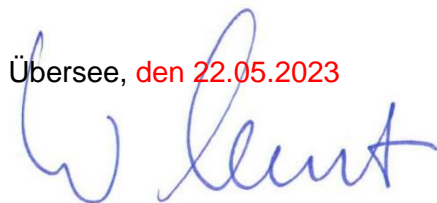
Die Eingriffsschwere wird dem **Typ A**, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugeordnet.

Der Kompensationsfaktor liegt gemäß Leitfaden bei 0,3 – 0,6. **Es wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen ein Eingriffsfaktor von 0,4 vorgeschlagen**

Eine genaue Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Festlegung von geeigneten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren.

8 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung wird aufgrund des Parallelverfahrens von Bebauungsplan und FNP-Änderung gemeinsam erstellt. Er ist damit sowohl Teil der Bebauungsplanänderung, als auch dieser 21. Flächennutzungsplanänderung.

Übersee, den 22.05.2023


Dipl.-Ing. Wolf Steinert
Stadtplaner/Landschaftsarchitekt

Grabenstätt, den

Georg Wirnshofer
1. Bürgermeister Grabenstätt