



Gemeinde Grafenwiesen

Deckblatt Nr. 2

zum

Flächennutzungsplan

der

Gemeinde Grafenwiesen

i.d. Fassung vom 22.07.1999

Planverfasser:

Gemeinde Grafenwiesen



Josef Dachs
1. Bürgermeister

Rathausplatz 6
93479 Grafenwiesen
Tel.: 09941/9403-0
Fax: 09941/9403-26

Planungsstand: 23.01.2019

Inhalt:

A. Planteil mit Verfahrensvermerke

B. Begründung

Seite

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | Einführung | 3 |
| | 1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung | |
| | 1.2 Planungsgebiet | |
| 2. | Sachbereiche | 4 |
| | 2.1 Lage im Naturraum | |
| | 2.2 Verkehrsräumliche Lage | |
| | 2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege | |
| | 2.4 Landwirtschaft | |
| | 2.5 Forstwirtschaft | |
| | 2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen | |
| 3. | Umweltbericht | 6 |
| | 3.1 Einführung | |
| | 3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | |
| | 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild | |
| | 3.4 Maßnahmen zum Ausgleich | |
| | 3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung | |

B. BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Grafenwiesen herrscht derzeit Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dringend benötigtes Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die im Osten angrenzende bestehende Bebauung erweitert.

Die Ortschaft Grafenwiesen liegt ca. 4 km nordöstlich des Mittelzentrums Bad Kötzting. Durch den Anschluss an die Staatstraße St 2140 ist Grafenwiesen an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Nicht zuletzt durch die Nähe zum Mittelzentrum Bad Kötzting steigt die Nachfrage nach Bauland in Grafenwiesen.

Die zur Verfügungstellung von Bauland ist durch die Wahrnehmung von Rückkaufrechten bei unbebauten Grundstücken leider nur sehr selten möglich. Leerstände im Ort, die der Gemeinde zur Verfügung stehen, durch die der Bedarf gedeckt werden könnte, sind nicht vorhanden. Ehemals baulich genutzte, brachliegende Flächen sind auch nicht vorhanden. Entsprechende Verdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich. Die bereits vorhandenen WA- und MI-Flächen in der Ortschaft Grafenwiesen befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz. Ein Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde ist derzeit nicht möglich. Damit die Zahl der nicht nutzbaren Baugrundstücke verringert werden kann, überprüft die Gemeinde in wie weit rechtskräftige Bebauungspläne wieder aufgehoben werden können.

Die Gemeinde verfügt derzeit über keine einzige freie Bauparzelle, die an Bauwillige veräußert werden könnte. Sollten notarielle Bauverpflichtungen auslaufen, nimmt die Gemeinde, wie bisher, das Rückkaufsrecht bei Bedarf wahr, um die vorhandenen Baulücken und den neuen Baulandverbrauch zu reduzieren.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll die Grundlage für die Schaffung von Bauparzellen geschaffen werden. Bei der Gemeinde werden immer wieder Anfragen und Anträge für die neuen Bauflächen vorgebracht, wobei der überwiegende Teil der Anträge aus dem Kreis der einheimischen, jungen Bevölkerung stammt.

Um die Entwicklung von Grafenwiesen nicht zum Stillstand zu verurteilen, ist die zur Verfügungstellung von Bauland für junge Familien notwendig.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Ausweisung des Baugebietes in diesem Bereich ist die Bereitstellung des Baulandes. Durch die Bereitstellung von Bauland soll auch der Landflucht der jungen Bevölkerung entgegen gewirkt werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung strebt die Gemeinde Grafenwiesen eine kontinuierliche, aber in Bezug auf den demographischen Wandel, verhältnismäßige Bevölkerungsentwicklung an. Es soll verhindert werden, dass bauwillige Bürger der Gemeinde Grafenwiesen, aufgrund fehlender Baumöglichkeiten, in andere Gemeinden ausweichen müssen.

Im Sinne einer kontinuierlichen Gemeindeentwicklung, zur Sicherung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit und der kommunalen öffentlichen Einrichtungen ist die Ausweisung von neuen, attraktiven und bezahlbaren Baumöglichkeiten für Einheimische und Neubürger mehr als gerechtfertigt.

1.2 Planungsgebiet

Der Änderungsbereich besteht aus einer Teilfläche der Flurnummer 107 (Gemarkung Grafenwiesen) und weist eine Gesamtfläche von insgesamt 6.190 m², etwa 0,62 ha auf.

Das überplante Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Grafenwiesen, begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen im Südwesten und Südosten.

Im Planteil ist der derzeit gültige Flächennutzungsplan (Aufstellung rechtsverbindlich seit 22.07.1999), begrenzt auf das Planungsgebiet, dargestellt.

2. SACHBEREICHE

2.1 Lage im Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und an der Grenze der Landschaftsräume „Regensenke - Pfahl“ und „Hinterer Bayerischer Wald“ (Quelle: LfU).

Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.

An die Regensenke schließt sich im Osten der Hintere Bayerische Wald mit seinem höchsten Gipfel dem Arber (1456 m) an.

Beide Teile des alten Grundgebirges entstanden vor etwa 600 Millionen Jahren und glichen damals in ihrer Schroffheit und Höhe den Alpen. Bedingt durch die andauernde Verwitterung zeigen diese uralten Gebirgszüge heute die typischen abgerundeten Formen der Mittelgebirge.

Gebildet werden die bewaldeten Kämme des Grenzgebirges hauptsächlich aus Buchen, Fichten und vereinzelt Tannen. In manchen Wäldern kann man heute noch die typischen Vegetationsstufen von Fichten-Auwäldern in frostgefährdeten Tieflagen über Bergmischwälder in mittleren Lagen bis hin zu den Fichtenwäldern in den Hochlagen erkennen. Ab 1000 m bis zur Baumgrenze bei ca. 1400 m überwiegen artenarme Fichtenwälder. Der Anteil der Buchen geht mit zunehmender Höhe zurück. In diesem Bereich gedeihen, begünstigt durch die hohen Niederschläge, zahlreiche Moose, Flechten und Farne. In den großen, zusammenhängenden Waldgebieten können sich störungsempfindliche Arten wie das Auerwild, der Schwarzstorch und Arten mit großen Flächenansprüchen, wie der Luchs, behaupten. Dasselbe gilt für den Fischotter, der hohe Ansprüche an die Qualität der Gewässer stellt.“

2.2 Verkehrsräumliche Lage

Das Planungsgebiet wird über die Staatsstraße St 2140 und über die Perlingerstraße / Sattelweg erschlossen.

2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Der südwestliche Teil der Flur-Nr. 107 liegt im Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald, für die Teilfläche wird nach § 6 LSG-Verordnung Antrag auf Erlaubnis zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt. Ein Naturschutzgebiet ist nicht vorhanden.

2.4 Landwirtschaft

Der südwestliche Teil der Flur-Nr. 107 wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt, auf der nord-östlichen Teilfläche befindet sich eine Kleingartenanlage.

2.5 Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen

Unter Schutz stehende Landschaftsteile sind von der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

3. UMWELTBERICHT

3.1 Einführung

In der Gemeinde Grafenwiesen sollen durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dringend benötigte Flächen für die Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Am westlichen Ortsrand von Grafenwiesen liegt das Planungsgebiet. Im Westen und Süden des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an bestehende Bebauung. Das Planungsgebiet ist über den Sattelweg und die Perlingerstraße an die Staatsstraße St 2140 angebunden.

Als umweltrelevante Ziele sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung insbesondere ökologisch optimierte Lösungen der Freianlagen in Verbindung mit dem bestehenden Landschaftsgebiet und Biotopflächen zu nennen.

3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.2.1 Schutzgut Wasser

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch das geplante Baugebiet nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird hier bei ca. 0,3 anzusiedeln sein. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt ist, gestört. Aufgrund der Hanglage sind im Planungsgebiet Auswirkungen jedoch nur mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Es ist möglich, dass im überplanten Gebiet Quell- bzw. Hangwasser austritt.

3.2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen nur unwesentlich vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Straßen ist nicht gegeben.

Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine erheblichen Belastungen für die angrenzenden Gebiete und auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nicht vorhanden.

3.2.4 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort.

Durch das geplante Baugebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Böden überbaut und natürliche Bodenschichten zerstört. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes zur Minimierung von Versiegelungen, sowie die Anlage von Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes, sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich ist im nordöstlichen Geltungsbereich durch eine kleingärtnerische Nutzung, im südwestlichen Teil durch eine intensiv landwirtschaftliche Nutzung als Grünland geprägt. Dazu liegt das südwestliche Planungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“.

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgen für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Bei der Grünordnung werden heimische Gehölze verwendet.

Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanes durch eine artenschutzrechtliche Prüfung behandelt.

Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süd- und Nordwesten werden als Ausgleich mehrreihige Hecken entlang der Grundstücksgrenze gepflanzt. Zudem befindet sich unmittelbar nach Nordwesten angrenzend ein kartiertes Biotop mit der Nr. 6843-0117-011 „Baumhecken, Grasfluren und Gebüschabschnitte auf Böschungen – Leitenäcker – an einem flachen Hang südlich von Grafenwiesen.“

3.2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt an der Grenze zur naturräumlichen Haupteinheit „Regensenke“ und „Hinterer Bayerischer Wald“.

Die „Regensenke“ wird durch zahlreiche Bachläufe gegliedert, die zum Regen hin entwässern.

Das Relief weist verschiedene Hügelformen und Senken auf, wie sie für den Bayerischen Wald typisch sind.

Außerhalb der Waldflächen, die vorwiegend mit Fichte und Buche bestockt sind, herrscht Grün- oder Ackerlandnutzung vor.

Das Relief des „Hinteren Bayerischen Waldes“ weist hügelige Waldlandschaften auf, wie sie für den Bayerischen Wald typisch sind. Außerhalb der Waldlandschaften herrschen Agrarflächen und Auenbereiche entlang von Flüssen und Bächen vor.

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“, ein Teil des Planungsgebietes (ca. 4.500 m²) liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“. Für diese Fläche wird nach § 6 LSG-Verordnung Antrag auf Erlaubnis zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche für das Landschaftsbild als wenig prägend einzustufen ist.

Der überplante Bereich grenzt im Norden und Osten an die bestehende Bebauung an. Im Westen und Süden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen an. Das Planungsgebiet fällt nach Nordwesten hin ab.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die Staatstraße St 2140 und die Bahnstrecke Bad Kötzing - Lam durchschnitten.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung stellt einen mittleren Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

3.2.7 Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima wird vorrangig zur Lufthygiene und als klimatische Ausgleichsfunktion verwendet. Die Lufthygiene bezieht sich darauf, dass Waldgebiete Staubpartikel binden und Immissionen vermindern, der klimatische Ausgleich stellt Flächen zur Verfügung, die für die Kalt- und Frischluftentstehung bzw. für den Kalt- und Frischluftabfluss verantwortlich sind.

Das Planungsgebiet ist wegen der Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die als Fläche für die Landwirtschaft und als kleingärtnerische Nutzung dargestellten Teilbereiche haben geringe spezielle Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung entstehen, werden durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen möglichst gering gehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Hierzu dienen vor allem die Eingrünung des Planungsgebietes und eine möglichst geringe Versiegelung von Flächen.

3.3.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge.
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

3.3.2 Schutzgut Mensch

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

3.3.3 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern

3.3.5 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung an den nord- und südwestlichen Rändern des Baugebiets.
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

3.3.6 Schutzgut Klima / Luft

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung an den nord- und südwestlichen Rändern des Baugebiets.
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern
- Keine Beeinträchtigung der Frischluftversorgung

3.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes herangezogen. Der für das geplante Baugebiet erforderliche Ausgleich wird im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes abgehandelt und wird sich auf etwa 0,20 ha belaufen.

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt mit den Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen
Boden	geringe Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsstruktur und Landschaftsbild	mittlere Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit