

# Stadt Grafenau



## 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofsgelände / Elsenthaler Straße“ durch Deckblatt Nr. 01



Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	7
C. Verfahrensvermerke	10
D. Anlagen	11

### Projektgemeinschaft:

Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin  
Helga Sammer  
Waldweg 3  
94566 Riedlhütte  
Tel.: 08553 6873  
Fax: 08553 920549  
mail.: helga.sammer@t-online.de

Architektin und Stadtplanerin  
Christine Engel  
Wittelsbacherstraße 10  
94481 Grafenau  
Tel.: 08552 973511  
Fax: 08552 973512  
mail: c.engel-architekt@t-online.de

## **A. Satzung**

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) erläßt die Stadt Grafenau folgende Satzung:

### **1. Änderung des Bebauungsplanes „GEe/SO/MI Bahnhofsgelände / Elsenhaler Straße „ durch Deckblatt Nr. 01**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grundstücke Flurnummer 229 (ehemaliges Bahnhofsgebäude), 227/53, 227/21 ( Bahnnebengebäude, ehemaliger Getränkemarkt) und 227/56 der Gemarkung Grafenau bilden den Geltungsbereich dieses Deckblattes. Es handelt sich um einen Teil, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „GEe/SO/MI Bahnhofsgelände / Elsenhaler Straße „ als „Bahngelände Deutsche Bahn AG“ ausgewiesenen Fläche. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus § 4 dieser Satzung.

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

#### **§ 3 Textliche Festsetzungen**

##### **1. Gestaltung der baulichen Anlagen**

Beide auf den Grundstück befindliche Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Deshalb ist bei jeglichen baulichen Veränderungen die Denkmalschutzbehörde an allen Planungen zu beteiligen.

##### **2. Nutzung**

Eine Wohnnutzung im Bahnnebengebäude (FINr. 227/21) ist ausgeschlossen.  
Für die künftige Nutzung ist der Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung zu führen.

##### **3. Grünordnerische Festsetzungen**

###### **3.1. Gestaltung und Bepflanzung**

Die nicht überbaute Fläche des Geltungsbereiches wird als Grünfläche, bzw. als wasserdurchlässige Fläche erhalten, bzw. angelegt, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrt/Zugänge und Parkplätze benötigt werden.

Pro 300 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Pro 8 Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume zur Beschattung der Stellplätze können auf die Gesamtzahl der Bäume angerechnet werden.

Höhenmäßige Geländeänderungen sind nicht zulässig.

Arten und Qualitäten der Bäume sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 2.2) auszuwählen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt

sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,5m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt o.ä.) ständig zu gewährleisten. Von bestehenden Anpflanzungen dürfen keine Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes ausgehen.“

Hinweis: Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

### 3.2. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Folgende Baumarten und Qualitäten sind zu pflanzen:

#### Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Aesculus hippocastanum/carnea	Roßkastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Corylus colurna	Baum-Hasel

#### Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm/Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Apfel	Obstgehölz	Sorbus aria	Mehlbeere
Kirsche	Obstgehölz	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

### 3.3. Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die östlich des ehemaligen Bahnhofsgeländes (mittleres Gebäude) befindliche Freifläche ist von Asphalt und geschlossenen Pflasterflächen freizuhalten. Zulässig sind hier wasserdurchlässige Beläge in Ober- und Unterbau, wie wassergebundene Decken oder Splittbeläge.

Die Freifläche östlich des östlichen Gebäudes ist als Grünfläche zu erhalten. Wiesenflächen sind 1x pro Jahr und Hochstaudenfluren alle 2- 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten, bzw. neu zu pflanzen und zu pflegen.

KFZ-Stellplätze und Fußwege um die Gebäude sind in offenerporiger und wasserdurchlässiger Bauweise in Ober- und Unterbau herzustellen.

Weitere Vorkehrungen zum Regenwasserrückhalt sind auf dem Gelände nicht möglich. Überschüssiges Wasser ist dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuleiten. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist zu vermeiden.

### 3.4. Einfriedung und Gelände

Einfriedungen sind nicht zulässig.

Nur im Bereich Flurnummer 229 und 227/53:

als Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun bis 1,2m Höhe ohne befestigte Sockel und nur in Verbindung mit freiwachsenden Sträuchern

### 3.5. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.



## Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung)

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.2.2.  Mischgebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.7. II Zahl der Vollgeschosse

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5.  Baugrenze

### 9. Grünflächen

 private Grünflächen

### 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 anzupflanzende Bäume  
ohne Standortfestsetzung

### 15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes


### Planliche Hinweise

 Gebäude mit eingezeichneter, zwingend einzuhaltender  
Firstrichtung

 bestehende Grundstücksgrenzen

 bestehende Bebauung

229 Flurstücksnummern

 Gehölzhecke außerhalb des Geltungsbereichs

## § 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Grafenau, den **21. Sep. 2011**  
Stadt Grafenau

  
\_\_\_\_\_  
i.V. Max Niedermeier, 2. Bürgermeister



## **B. Begründung**

### **1. Anlass der Planung, Zielsetzung**

Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat am 09.02.2010 beschlossen den Bebauungsplan „GEe/SO/MI Bahnhofsgelände / Elsenthaler Straße“ durch Deckblatt 01 zu ändern.

Die betreffenden Grundstücke waren im bestehenden Bebauungsplan als „Bahngelände Deutsche Bahn ausgewiesen“. Die Stadt Grafenau hatte für diese Flächen bisher keine Planungshoheit, weil das Fachplanungsprivileg der Bahn bestand.

Das Bahnhofgebäude wurde von der Stadt Grafenau verkauft, und der neue Besitzer plant darin eine Gastronomie zu eröffnen. Des weiteren beabsichtigt die Deutsche Bahn AG das Bahnnebengebäude (ehemaliger Getränkemarkt) und die südlich angrenzende Umgriffsfläche zu veräußern.

Sowohl der neue Besitzer des Bahnhofgebäudes als auch die Deutsche Bahn AG will die zuvor beschriebenen Flächen entwidmen. Da somit die Entwidmung einer nicht mehr bahnbetriebsnotwendigen Fläche ansteht hat die Stadt Grafenau das Recht diesen Bereich nun städtebaulich zu überplanen und in das Gesamtkonzept des neu gestalteten Bahnhofsareals mit einzubeziehen. Um spätere ungewollte Nutzungen auszuschließen hat der Stadtrat bereits in seiner Sitzung am 02.03.2010 den Erlass einer Veränderungssperre entschieden.

Die Grundstücke FINr. 227/21 (Bahnhofsnebengebäude) und 227/56 (Umgriffsfläche um das Bahnhofsnebengebäude) Gemarkung Grafenau wurden bereits mit Freistellungsbescheid vom 26.10.2005 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Die Grundstücke FINr. 229, 227/54 und 227/53 Gemarkung Grafenau (Bahnhofsgebäude mit Umgriff) wurden mit dem Freistellungsbescheid vom 31.01.2011 von Bahnbetriebszwecken ebenfalls freigestellt.

Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Flächen aus der eisenbahnrechtlichen Fachplanung (Fachplanungshoheit gemäß § 38 BauGB i.V. m. § 18 AEG) entlassen werden und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn-Bundesamt wieder vollständig auf die Kommune übergeht. Ab diesem Zeitpunkt unterliegen die Flächen und Anlagen ausschließlich dem allgemeinen Bauplanungsrecht und der Kommunalen Zuständigkeit.

Die neue Fläche soll als Mischgebiet festgesetzt werden, wobei folgende Nutzungen ausgeschlossen werden:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Im Parallelverfahren wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan durch Deckblatt 31 geändert.

### **2. Lage des Geltungsbereichs**

Die als Mischgebiet vorgesehene Fläche erstreckt sich über die Grundstücke FINr.229 (Bahnhofsgebäude), FINr. 227/53 (Umgriffsfläche südlich, westlich und südöstlich des Bahnhofsgebäudes), FINr. 227/21 (ehemaliger Getränkemarkt) sowie FINr. 227/56 (südlich angrenzende Umgriffsfläche) der Gemarkung Grafenau.

### **3. Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den Bahnhofplatz.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauch- sowie mit Löschwasser ist bereits bei den bestehenden Gebäuden vorhanden.

Auch das Regen- bzw. Schmutzwasser wird bereits über das bestehende Kanalnetz abgeleitet.

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern AG sichergestellt.

#### 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es sind keine neuen Hauptgebäude geplant. Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude bleiben erhalten. Es können lediglich Nebengebäude, wie z.B. Remisen und Pergolen in Absprache mit dem Amt für Denkmalschutz errichtet werden.

Obwohl die vorhandene Art der baulichen Nutzung kein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, sondern lt. Flächennutzungsplan-Deckblatt 31 ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO werden soll und obwohl die bestehende Grundflächenzahl deutlich über 0,3 nämlich bei 0,67 liegt, wird bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung auf die aufwändige differenzierte Vorgehensweise in vier Schritten verzichtet. In diesem Fall führt die Anwendung des vereinfachten Vorgehens zum selben Ergebnis, da es sich größtenteils nur um Bestandschutz handelt.

Die grünordnerischen Belange der zur Verfügung stehenden Freiflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan-Deckblatt ausreichend berücksichtigt worden. Alle anderen Kriterien zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind wie folgt erfüllt:

Der Bereich der Bebauungsplan-Änderung beinhaltet großteils nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht berührt.

In der Bebauungsplan-Änderung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Durch die vorhandene und zu erhaltende Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Das Bestandsgebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

Das betroffene Gebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Für die landschaftstypische Einbindung sorgt die auf dem südlich gelegenen Grundstück bestehende Gehölzstruktur aus heimischen Bäumen und Sträuchern.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sind ausreichend, um den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffs- bzw. Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung genüge zu leisten. Es handelt sich überwiegend um Bestandschutz. Es besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

#### 5. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung. Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen (vgl. auch § 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird "für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden."... "Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist."

Da es sich hier lediglich um Bestandschutz ohne **voraussichtlich erhebliche** Umweltauswirkungen handelt und die Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. Ziffer 4) keinen zusätzlichen Kompensationsbedarf ergibt kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

#### 6. Umweltschutz

##### Sachkomplex Lärmschutz

Im Bahnhofsgelände findet seit Jahrzehnten bis dato auch Wohnnutzung statt. Es handelt sich hierbei um einen baurechtlich abgesicherten Bestand. Wohnen ist hier somit weiterhin möglich; ein Nachweis der Unbedenklichkeit für diese Wohnnutzung im Hinblick auf umliegende lärmbedeutsame Nutzungen ist nicht vorzulegen. Ein Nachweis zur schalltechnischen Unbedenklichkeit der zulässigen gewerblichen Nutzung im Bahnhofsgelände ist aufgrund der vorhandenen Baugenehmigung für diese Nut-



zung ebenfalls nicht mehr erforderlich. Durch die erteilte Baugenehmigung des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 23.09.2009 wurde eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss, eine Büronutzung im Obergeschoss und eine Wohnnutzung im Dachgeschoss erlaubt. Eine künftige Genehmigungsplanung zur Nutzung des Bahnhofsnebengebäudes muss jedoch auf die Anforderungen des Schallschutzes abgestimmt werden. Die in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zu den Einzelhandelsgeschäften im benachbarten Sonderbaugebiet ermittelten Beurteilungspegel sind hierbei als Vorbelastung zu berücksichtigen

## C. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **09.02.2010** die Änderung des Bebauungsplanes „GEe/SO/MI Bahnhofsgelände / Elsenhaler Straße“ durch Deckblatt Nr. 01 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **26.02.2010** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom **20.12.2010** bis **25.01.2011** unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **20.12.2010** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig vom **16.12.2010** bis **31.01.2011** wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Der Stadtrat hat am **12.04.2011** die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

### 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **29.06.2011** bis **29.07.2011** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **20.06.2011** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

### 4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **30.08.2011** die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrates vom **30.08.2011** die Änderung des Bebauungsplanes „GEe/SO/MI Bahnhofsgelände / Elsenhaler Straße“ mit Deckblatt 1 in der Fassung vom 01.06.2011 als Satzung beschlossen.

### 5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am **22. Sep. 2011** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. (§10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB)

Das Deckblatt 1 des Bebauungsplanes „GEe/SO/MI Bahnhofsgelände / Elsenhaler Straße“ ist damit in Kraft getreten.

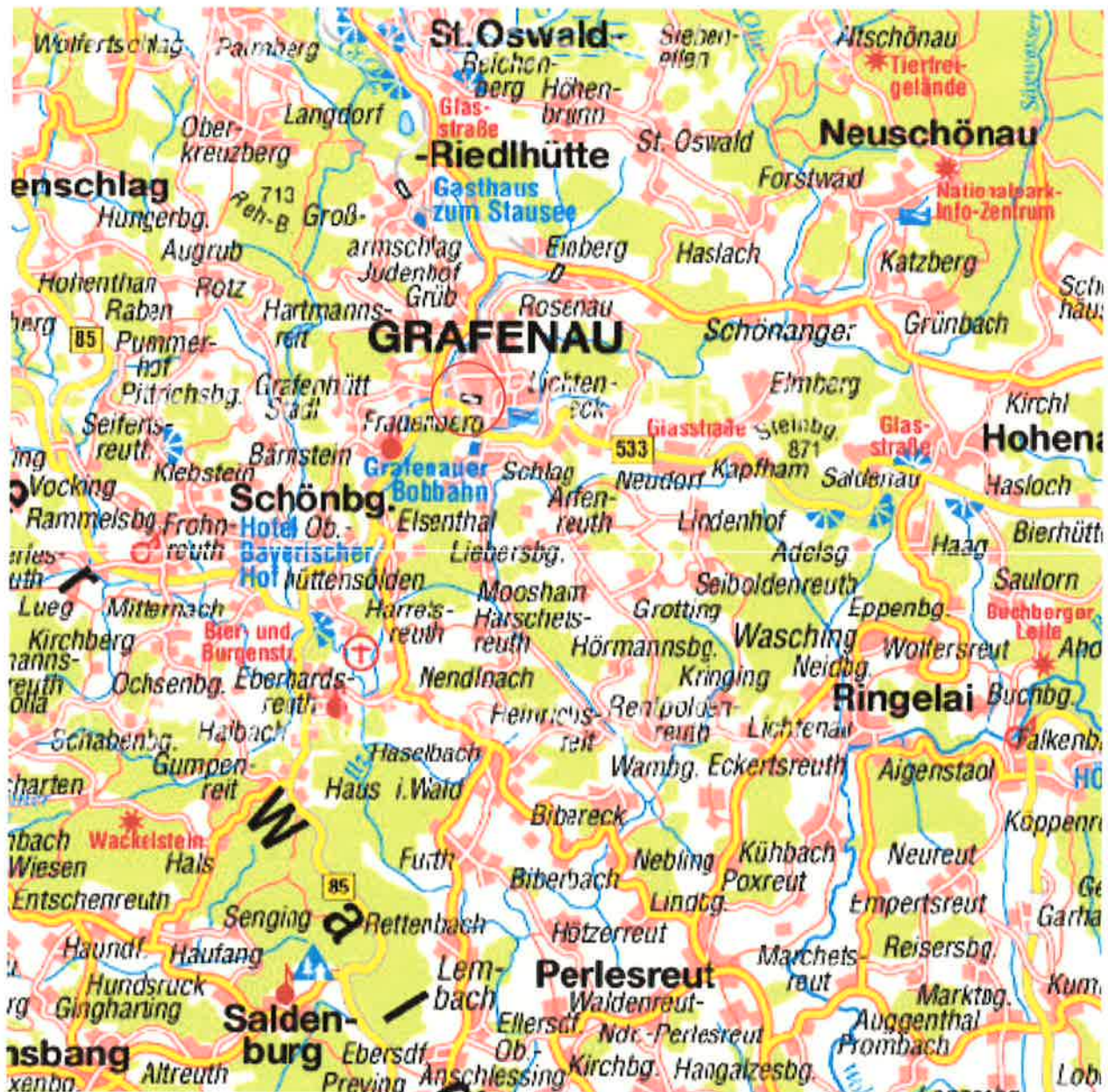
Grafenau, den **23. Sep. 2011**  
Stadt Grafenau

  
i.V. Max Niedermeier, 2. Bürgermeister



## D. Anlagen

### Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan

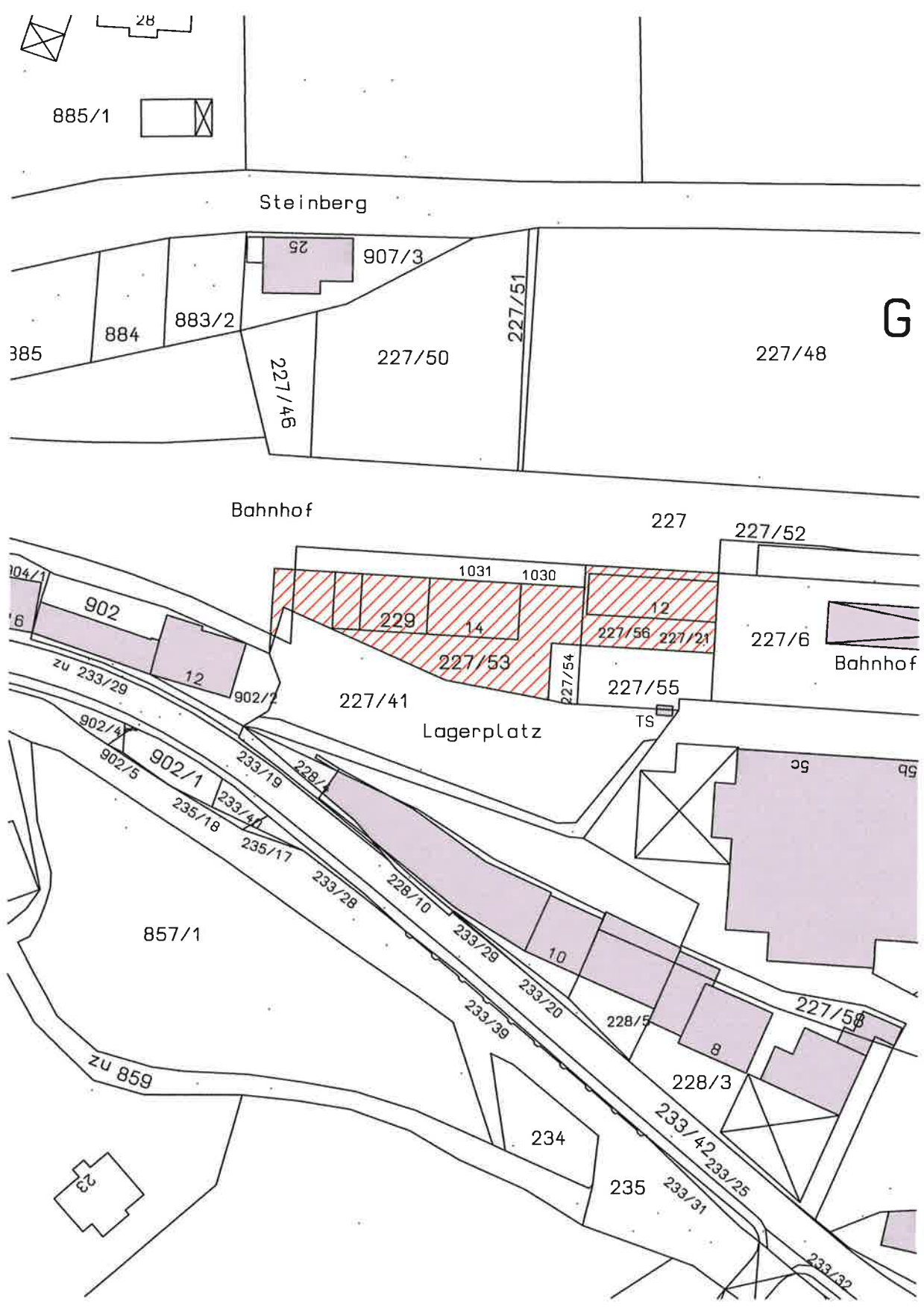




Anlage 2: Lageplan M 1 : 5.000

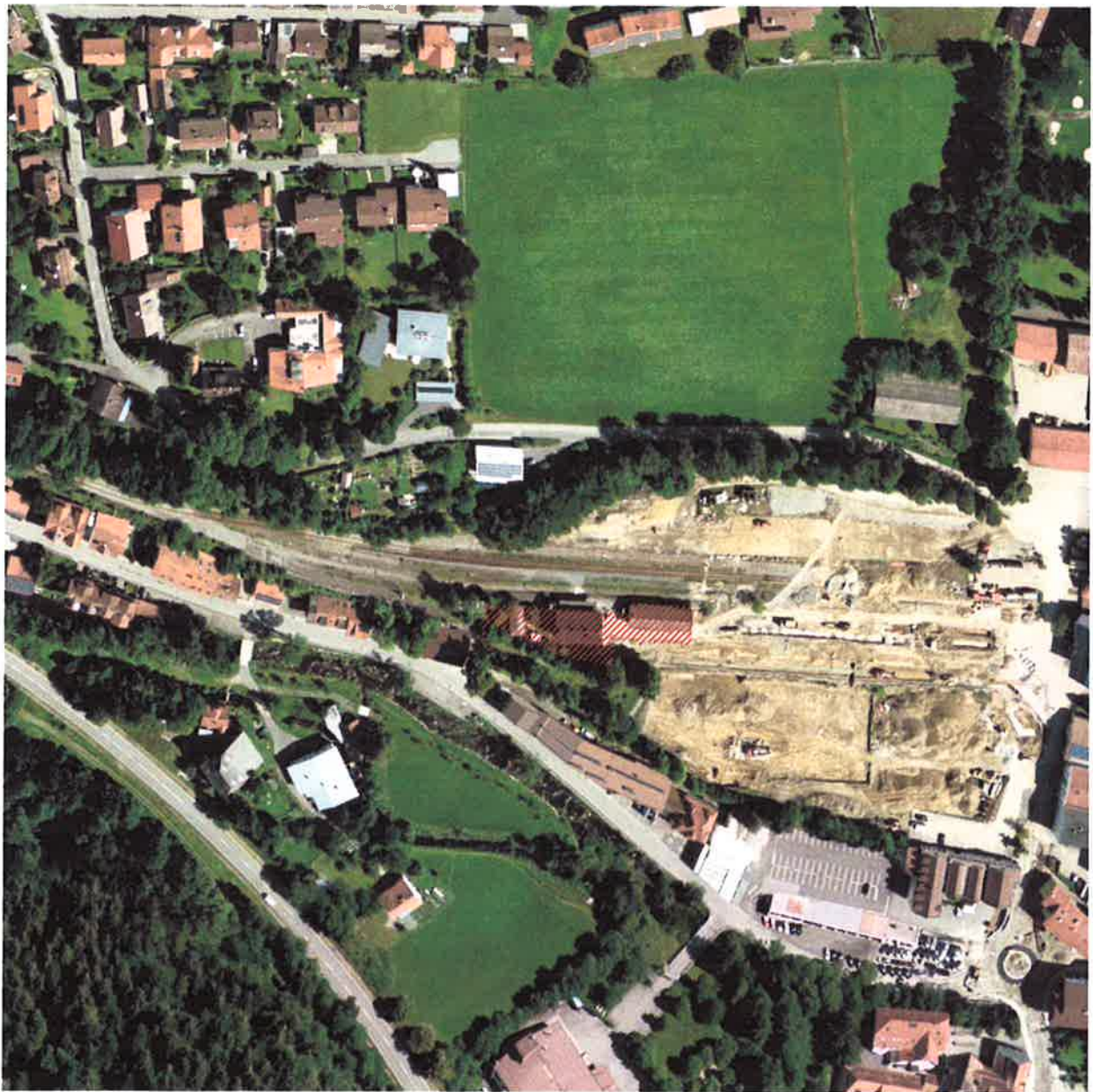


Anlage 3: Lageplan M 1 : 1.000





**Anlage 4:      Luftbild M 1 : 2.500**





Anlage 5: Auszug Flächennutzungsplan

