

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN



## STADT GRAFENAU - NEUDORF-SÜDWEST



ENTWURF  
PLANUNGSSTAND 28.06.2005

---

### AKTUELLER VERFAHRENSVERMERK:

DER VORENTWURF DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES WURDE IN DER ZEIT VOM 8.11. 2004 BIS ZUM 30.11.2004 GEMÄSS §3 ABS. 1 IN EINER BÜRGERBETEILIGUNG ÖFFENTLICH DARGELEGT

---

### ENTWURFSVERFASSER

#### STÄDTEBAU

JOSEF SONNLEITNER DIPL. ING. ARCHITEKT  
GOLDAMMERWEG 1A  
94481 GRAFENAU

#### GRÜNORDNUNG

HELGA SAMMER DIPL. ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
WALDWEG 3  
94566 RIEDLHÜTTE

## INHALT:

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | <u>PLANTEIL</u>  | 3  |
| 2.  | <u>ZEICHENERKLÄRUNG</u>                                    | 4  |
|     | <u>PRÄAMBEL</u>  | 7  |
| 3.  | <u>ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN</u>                            | 7  |
| 4.  | <u>BESONDERE FESTSETZUNGEN</u>                             | 7  |
| 5.  | <u>GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</u>                       | 9  |
| 6.  | <u>HINWEISE</u>  | 15 |
| 7.  | <u>BEGRÜNDUNG</u>  | 16 |
| 8.  | <u>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</u>             | 20 |
| 9.  | <u>KARTEN ZUR NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG</u> | 23 |
| 10. | <u>VERFAHRENSVERMERKE</u>                                  | 30 |
| 11. | <u>MERKBLATT</u>   | 31 |

STADT GRAFENAU BEBAUUNGSPLAN NEUDORF - SÜDWEST

1. PLAN M 1:1000



## 2. ZEICHENERKLÄRUNG

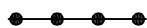
### 2.1 FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

#### 2.1.1 GELTUNGSBEREICH



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS

#### 2.1.2



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 2.1.3



ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 BAUNVO

#### 2.1.4



DORFGEBIET NACH §5 BAUNVO

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 2.1.5



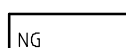
BAUGRENZE NACH §23 (3) BAUNVO

#### 2.1.6



HAUPTBAUKÖRPER DER WOHNGEBÄUDE

#### 2.1.7



INNERHALB DER BAUGRENZE SIND EINGESCHOSSIGE NEBENGE-  
BÄUDE ZULÄSSIG

#### 2.1.8



HAUPTBAUKÖRPER DER GARAGE MIT ZUFAHRT

#### HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

#### 2.1.9

FBH=694,5 üNN

BEZEICHNET DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS IM ERDGE-  
SCHOSS BEZOGEN AUF NORMALNULL

#### VERKEHRSFLÄCHEN

#### 2.1.10












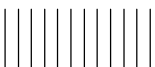
STRASSENBEGRENZUNG EINSCHLIESSLICH MEHRZWECKSTREIFEN

#### 2.1.11



FUSSWEG

## GRÜNORDNUNG

- |        |   |  |
|--------|---|--|
| 2.1.12 |    | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN  |
| 2.1.13 |    | ZU PFLANZENDER BAUM I. ORDNUNG ALS STRASSENBEGLEITGRÜN   |
| 2.1.14 |    | ZU PFLANZENDER BAUM I. ODER II. ORDNUNG IM PRIVATBEREICH   |
| 2.1.15 |    | UMGRENZUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE  |
| 2.1.16 |    | ZU PFLANZENDER BAUM I. ORDNUNG IN AUSGLEICHSFLÄCHEN  |
| 2.1.17 |    | ZU PFLANZENDER BAUM II. ORDNUNG IN AUSGLEICHSFLÄCHEN   |
| 2.1.18 |  | ZU PFLANZENDE STRAUCHHECKE/STRAUCHGRUPPE IN AUSGLEICHSFLÄCHEN<br>(NÄHERE ERLÄUTERUNG IN DEN TEXTL. FESTSETZUNGEN)                              |
| 2.1.19 |  | REGENRÜCKHALTEMULDEN IN NATURNAHER AUSBILDUNG<br>(VGL. ZIFF. 5.8.2.1 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN)   |
| 2.1.20 |  | BACHNATURIERUNG NATURNAH, MIT WECHSELNDEN BACHBREITEN UND UFERNEIGUNGEN, EINBAU VON GUMPEN<br>(VGL. ZIFF. 5.8.2.2 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN)    |
| 2.1.21 |  | BEREICH FÜR KLEINFLÄCHIG WECHSELNDE STANDORTBEDINGUNGEN (MAGER-, TROCKEN- BZW. FEUCHTBIOTOPE)<br>(VGL. ZIFF. 5.8.2.3 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN) |

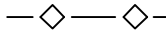
## 2.2 HINWEISE ALS PLANZEICHEN

### 2.2.1



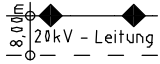
BESTEHENDE GEBÄUDE UND NEBENANLAGEN

### 2.2.2



KANAL ODER UNTERIRDISCHE LEITUNG

### 2.2.3



20KV - FREILEITUNG MIT 8,00M SICHERHEITSABSTAND  
SIEHE HINWEISE UNTER 6.2

### 2.2.4



PARZELLENNUMMER

### 2.2.5



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

### 2.2.6



1,0M - HÖHENLINIEN DES URGELÄNDES

DIE STADT GRAFENAU, LANDKREIS FREYUNG - GRAFENAU, ERLÄSST AUFGRUND DER §§ 8,9 BAUGB SOWIE ART. 91 BAYBO DEN BEBAUUNGSPLAN „NEUDORF – SÜDWEST“ FÜR DAS GEBIET DER FLURNUMMERN 175, 176, TEILFLÄCHE 179, 179/5 UND 179/4 ALS SATZUNG.

## 3.1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

### 3.1.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ = 0,3 Grundflächenzahl nach §19 BauNVO als Höchstmaß

GFZ = 0,3 Geschößflächenzahl nach § 20 BauNVO als Höchstmaß

### 3.1.2 GESCHOSSZAHL

II Es sind höchstens 2 Vollgeschoße zulässig

## 4. BESONDERE FESTSETZUNGEN

### 4.1 ANORDNUNG DER GEBÄUDE

4.1.1 HAUPTGEBÄUDE Hauptgebäude sind so anzuordnen, dass sich mindestens 2/3 der Bruttogrundfläche innerhalb des Planzeichens 2.1.6 (Hauptbaukörper) befindet.

4.1.2 NEBENGEBÄUDE Innerhalb der Baugrenzen sind eingeschossige Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO zulässig, sofern sie die Art. 63 (1) und Art. 7 (4) BayBO erfüllen.  
Nebenanlagen im Sinne des Art. 7 (4) BayBO können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

4.1.3 GARAGEN Garagen sind nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

### 4.3 HÖHENLAGE UND HÖHE DER GEBÄUDE

4.3.1 HÖHENLAGE Es gilt die als Planzeichen angegebene Höhe FBH +/- 0,25cm.  
Ansonsten darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß an keiner Stelle der Außenfassade mehr als 1,00m über dem Urgelände liegen.

#### *HINWEIS:*

*Vor Inangriffnahme der Gebäudeplanung sollte geprüft werden, ob in Verbindung mit den vorzufindenden Grundwasserverhältnissen auf eine Unterkellerung verzichtet werden soll.*

*Siehe auch das beiliegende Merkblatt zur Höhenlage der Gebäude.*

## 4.3.2 WANDHÖHE DER HAUPTGEBÄUDE

WANDHÖHE 5,60M gilt als Höchstmaß, gemessen von der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (nach Art. 6 (3) BayBO) an der Traufseite.

## 4.3.3 WANDHÖHE DER NEBENGEBÄUDE

WANDHÖHE 3,00M gilt als Höchstmaß, Gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (nach Art. 6 (3) BayBO) an der Traufseite.

## 4.4 DACH

4.4.1 DACHFORM Zulässig sind flach geneigte Dächer, als Sattel- oder Pultdächer

4.4.2 DACHNEIGUNG 12-24°

4.4.3 DACHÜBERSTÄNDE am Ortgang und an der Traufe von 0.30m bis 1,20m; über Freisitzen und Balkonen etc. sind größere Dachüberstände zulässig.

4.4.4 DACHGAUBEN sind nicht zulässig; zulässig sind Quer- oder Zwerchgiebel, deren Firstpunkte mind. 50cm unter dem Firstpunkt des Hauptdaches liegen.

4.4.5 KINIESTOCK im Rahmen der Wandhöhe nach 4.3.2 zulässig.

4.4.6 DACHEINDECKUNG Zulässig sind Ziegeldeckungen bzw. Blechdeckungen innerhalb der Farbpalette rot, braun, grau; glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.



## 5. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFÄCHEN UND DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Den Parzellen 1, 1A, 3, 5, 9, 10 und 17 sowie dem Wiesenweg in Privateigentum werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine im Privateigentum befindliche aufwertbare Fläche direkt westlich angrenzend an das Bebauungsgebiet zugeordnet. Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 179 (Gemarkung Neudorf) wird landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland in eine Laubholzhecke mit beiderseits vorgelagertem Saum umgewandelt.

Dem Straßenraum und den Parzellen 2, 4, 6, 7, 8, und 11 bis 16 werden eine Ausgleichsfläche südlich der vorgesehenen Bebauung zugeordnet. Auf dieser im Eigentum der Stadt Grafenau befindlichen Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 173, 179 und 125 (alle Gemarkung Neudorf) entstehen neben Baum- und Strauchpflanzungen Regenrückhaltebecken in naturnaher Ausbildung. Darüber hinaus wird der Steckenbach renaturiert und es werden Mager-, Trocken- und Feuchtbiotope angelegt. Mit diesen Maßnahmen kann der notwendige Ausgleich erfolgen.

Die Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung gemäß Ziffer 5.2 bis 5.7 und zum Ausgleich gemäß Ziffer 5.8 und 5.9 sind verbindlich einzuhalten bzw. durchzuführen.

### 5.2 GESTALTUNGS- UND BEPFLANZUNGSKONZEPT

#### 5.2.1 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

Die Begrünung des Straßenraums erfolgt durch 12 Bäume I. Ordnung, von denen 7 Stück in den Mehrzweckstreifen der neuen Erschließungsstraße integriert und 5 Stück in den westlichen Randstreifen der bestehenden Straße nach Seiboldenreuth (Flurnummer 172, Gemarkung Neudorf) gepflanzt werden. Von der Pflanzstelle kann bis zu 5m abgewichen werden.

*HINWEIS:*

*Die restlichen öffentlichen Grünflächen sind mit Ausnahme der Wegerandstreifen als Ausgleichsflächen festgesetzt (vgl. Ziffer 5.8 Entwicklungsziele und Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen).*

#### 5.2.2 PRIVATE FLÄCHEN

Die nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke wird als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Fläche nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten, Zugänge oder Terrassen benötigt wird. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Arten und Qualitäten sind gemäß der Pflanzliste (Ziffer 5.3) auszuwählen. Zusätzlich zu den Arten der Pflanzenliste sind im direkt angrenzenden Bereich zu Gebäuden (z.B. Eingangsbereiche) auch andere standortgerechte Pflanzen (auch Bodendecker und Stauden) bis zu einem Anteil von 70% zulässig. Es dürfen nur grünlaubige Gehölze verwendet werden.

Von der Parzellenfläche sind mind. 15% im Sinne der Pflanzenliste gärtnerisch als Pflanzflächen anzulegen.

Für je 450 m<sup>2</sup> angefangene Parzellenfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Der Mindestabstand der Bäume zum Fahrbahnrand beträgt 2,0m.

Entlang der Parzellengrenzen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung mind. 1-reihig, mind. 2,5 m breit, anzuordnen.

*HINWEIS:*

*Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche, abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten*

und vor Vernichtung und Vergeudung gemäß §202 BauGB zu schützen. Während der Bautätigkeit sollte der Oberboden geschützt werden, dass er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen verwendet werden kann. Die Lagerflächen sollten zum Schutz vor Verunkrautung mit einer Leguminosenmischung zu Beginn der Lagerung angesät werden. Wird Oberboden nicht sofort weiterverwendet, soll er getrennt von anderen Bodenarten und abseits vom Baubetrieb und möglichst zusammenhängend gelagert werden. Dabei soll er nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden. Abtrag und Einbau von Oberboden sollen gesondert von anderen Bodenbewegungen durchgeführt werden. Bindige Oberböden sollen nur bei weicher bis fester Konsistenz abgetragen werden. Der im Planungsgebiet anfallende Oberboden soll auf dem Gelände wieder verwendet werden.

## 5.3 PFLANZENLISTE

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Bei den Obstbäumen sind Hoch- bzw. Halbstämme zu verwenden.

Für freiwachsende Pflanzungen werden folgende Gehölzarten verwendet: (Die mit \* gekennzeichneten Gehölze dürfen nicht in Ausgleichsflächen verwendet werden)

### GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### BÄUME I. ORDNUNG,

MINDESTQUALITÄT: HOCHSTAMM, 3 X VERPFLANZT, STAMMUMFANG 12/14 CM

|                     |                |                    |             |
|---------------------|----------------|--------------------|-------------|
| ACER PLATANOIDES    | SPITZAHORN     | QUERCUS ROBUR      | EICHE       |
| ACER PSEUDOPLATANUS | BERGAHORN      | TILIA CORDATA      | WINTERLINDE |
| FRAXINUS EXCELSIOR  | GEMEINE ESCHEN | TILIA PLATYPHYLLOS | SOMMERLINDE |
| JUGLANS REGIA       | WALNUS*        |                    |             |

#### BÄUME II. ORDNUNG,

MINDESTQUALITÄT: HOCHSTAMM, 3 X VERPFLANZT, STAMMUMFANG 12/14 CM

|                  |              |                     |                          |
|------------------|--------------|---------------------|--------------------------|
| ACER CAMPESTRE   | FELDAHORN    | CRATAEGUS MONOGYNA* | EINGRIFFELIGER WEISSDORN |
| ALNUS GLUTINOSA  | SCHWARZ-ERLE | PRUNUS AVIUM        | VOGELKIRSCHEN            |
| ALNUS INCANA     | GRAU-ERLE    | PYRUS COMMUNIS      | WILDBIRNE                |
| BETULA PENDULA   | BIRKE        | SORBUS ARIA         | MEHLBEERE*               |
| CARPINUS BETULUS | HAINBUCHEN*  | SORBUS AUCUPARIA    | VOGELBEERE               |
| APFEL            | OBSTGEHÖLZ   | PFLAUME             | OBSTGEHÖLZ               |
| KIRSCHEN         | OBSTGEHÖLZ   | HAFERPFLAUME        | OBSTGEHÖLZ               |

#### GEHÖLZPFLANZUNG

MINDESTENS 15% SOLITÄRPFLANZEN, MINDESTQUALITÄT: 3 MAL VERPFLANZT, MIT BALLEEN, HÖHE 100 - 150 CM,

(IN AUSGLEICHSFLÄCHEN HEISTER, HÖHE 150 - 175 CM), HÖCHSTENS 85 % STRÄUCHER,

MINDESTQUALITÄT: VERPFLANZT, OHNE BALLEEN, HÖHE 60 - 100 CM

|                            |                            |                       |                     |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|
| CORNUS MAS*                | KORNELKIRSCHEN             | RHAMNUS FRANGULA      | FAULBAUM            |
| CORNUS SANGUINEA*          | GEMEINER HARTRIEGEL        | ROSA CANINA           | HUNDSROSE           |
| CORYLUS AVELLANA           | HASEL                      | ROSA RUBIGINOSA*      | ZAUNROSE            |
| CRATAEGUS MONOGYNA*        | EINGRIFFELIGER WEISSDORN   | ROSA PIMPINELLIFOLIA* | BIBERNELLROSE       |
| CRATAEGUS LAEVIGATA*       | ZWEIGRIFFELIGER WEISSDORN  | ROSA PENDULINA        | ALPEN-HECKENROSE    |
| LIGUSTRUM VULGARE          | GEMEINER LIGUSTER          | RUBUS IDAEUS          | HIMBEERE            |
| LONICERA NIGRA             | SCHWARZE HECKENKIRSCHEN    | SALIX AURITA          | ÖHRCHEN-WEIDE       |
| LONICERA XYLOSTEUM         | GEWÖHNLICHE HECKENKIRSCHEN | SALIX CAPREA          | SALWEIDE            |
| MALUS SYLVESTRIS           | WILDAPFEL                  | SALIX CINEREA         | GRAUWEIDE           |
| PRUNUS PADUS SSP. BOREALIS | GEMEINE TRAUBENKIRSCHEN    | SAMBUCUS NIGRA*       | SCHW. HOLUNDER      |
| PRUNUS SPINOSA             | SCHLEHDORN                 | VIBURNUM LANTANA      | WOLLIGER SCHNEEBALL |
| PYRUS PYRASTER             | WILDBIRNE                  | VIBURNUM OPULUS       | GEMEINER SCHNEEBALL |
| RHAMNUS CATHARTICUS        | KREUZDORN                  |                       |                     |

*Hinweise:*

*Nadelgehölze wie Tanne, Fichte, Kiefer, Eibe sind zu höchstens 5% der Gehölzanzahl zulässig.*

## 5.4 FLÄCHENVERSIEGELUNG, VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

### 5.4.1 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

Erschließungsstraßen werden in der Breite von 4,00m voll versiegelt.

Der Mehrzweckstreifen entlang der asphaltierten Erschließungsstraßen ist in seiner Breite von 2m als Schotterrasen oder Rasenpflaster oder wassergebundene Decke mit integrierten Baumstandorten auszubilden.

Die Fußwegeverbindungen sind mit einer Höchstbreite von 1,5m als Schotterrasen oder in wassergebundener Decke anzulegen. Wenn Bauparzellen an den Wegeverlauf grenzen, ist neben dem höchstens 1,5m breiten Weg links und rechts je ein 0,5m breiter Wiesenstreifen anzulegen, so dass die Gesamtwegebreite höchstens 2,5m beträgt.

### 5.4.2 PRIVATE FLÄCHEN

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

Garagenzufahrten, Kfz-Stellplätze, Wege und Terrassen um das Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke.

Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind, soweit bodentechnisch möglich, breitflächig, wenn dies nicht möglich ist, linienhaft in Mulden auf den Grundstücken zu versickern.

Notüberläufe sind für jeden Fall vorzusehen und überschüssiges Wasser ist den vorhandenen Regenrückhaltegräben zuzuleiten. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist zu vermeiden.

Die Erschließungszufahrt zum Grundstück mit der Flurnummer 179 ist 5,00m breit als Wiesenstreifen auszubilden.

#### *HINWEISE:*

- 1. Metall- Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre sollen ausschließlich aus Titanzink oder nicht glänzenden Edelstahlblechen hergestellt werden. Kupfer, Zink und andere derzeit gebräuchlichen Metalle zur Dacheindeckung sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht ungeeignet. Auswertungen von wissenschaftlichen Untersuchungen (Material-Band Nr. 75 des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft „Dezentrale Versickerung – Niederschlagswasser von Metalldächern“ – Ausgabe August 1998) bestätigen eine hohe und lang anhaltende Lösbarkeit von Kupferionen durch sauren Niederschlag. Die Kupferbelastung würde bei der vorgesehenen Versickerung zu einer erheblichen Bodenverunreinigung führen.*
- 2. Zur Vermeidung von Schmutz- und Schadstoffeinträgen in Oberflächen- und Grundwasser sollen grundwasserneutrale Schutzanstriche und Dämmmaterialien im Bereich der Gebäudebasis verwendet werden.*
- 3. Zur Entlastung der Trinkwasserversorgung soll das Brauchwasser für die Gartenbewässerung und für die WC- Spülung in einer Zisterne gesammelt werden.*

## 5.5 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen angrenzend an die Verkehrsflächen sind mind. 1,0m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen. Befestigte Sockel und Gartenmauern sind nicht zulässig.

Als Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraßen Holzstaketenzäune in Verbindung mit freiwachsenden Gehölzen, ansonsten zwischen den Parzellen auch Maschendrahtzäune in Verbindung mit freiwachsenden bzw. geschnittenen Hecken zulässig.

Eine Zaunhöhe bis 1,2m ist zulässig.

Bei Straßeneinmündungen ist im Bereich der Sichtdreiecke eine Zaunhöhe von bis zu 80cm zu-

lässig, die Maximalhöhe der hier gesetzten Pflanzen darf ebenfalls 80cm nicht überschreiten.

## 5.6 GELÄNDEMPELLIERUNGEN

Bei Geländemodellierungen sind Böschungsober- und unterkanten auszurunden. Erdwälle sind unzulässig.

Böschungen und Abgrabungen mit einer Maximalneigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) und einer Maximalhöhe von 1,2m sind zulässig. Sie sind mit Gehölzen und Pflanzenliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

Stützmauern sind nur bei technischer Notwendigkeit als Trockenmauer bzw. Findlingsmauer bis zu einer Höhe von 80cm zugelassen. Die Fundamentierung ist wasserdurchlässig herzustellen.

## 5.7 VERSORGUNGSTRASSEN

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Die Beleuchtung innerhalb des Baugebiets ist in Größe und Form einheitlich herzustellen.

### *HINWEISE:*

- 1. Versorgungsleitungen sollen gebündelt und in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erschließungsstraßen und -wegen verlegt werden.*
- 2. Auskunft über Anordnung und Größe der Gebäudeeinführungen für Kabeltrassen erteilt die zuständige Bezirksstelle der E.ON Bayern AG Regionalzentrum Regen.*
- 3. Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Energieversorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
Zu den Pflanzungen wird auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen.*

## 5.8 ENTWICKLUNGSZIELE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUF DEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

### 5.8.1 WESTLICHER TEIL (PRIVATEIGENTUM)

#### ENTWICKLUNGSZIEL:

Frei wachsende Laubgehölzhecke mit beidseitig vorgelagertem Magerrasensaum.

#### MASSNAHMEN:

- Pflanzung von 6 Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 12-14cm, gemessen in 1,00m Stammhöhe. Baumverankerung mit je zwei Pflöcken. Stammschutz mit Schilfrohrmatte.
- Pflanzung einer 2 – 3-reihigen, z.T. bewehrten Strauchhecke im Dreiecksverband (Pflanzabstand 1,50x1,50m).
- Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb von 3 Jahren. Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 6-7 Jahren.
- Der westlich und östlich gelegene Saum ist 1x pro Jahr (Herbst) zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf jegliche Düngung und Umbruch wird verzichtet.

## 5.8.2 SÜDLICHER TEIL (EIGENTUM DER STADT GRAFENAU)

### 5.8.2.1 ENTWICKLUNGSZIEL:

Überschwemmte bzw. wechselfeuchte Mulden in naturnaher Ausbildung (Regenrückhalte mulden)

#### MASSNAHMEN:

- Ausmodellierung der Mulden mit unregelmäßiger Uferlinie und wechselnden Böschungsneigungen, Oberbodenandeckstärke 0 – 5cm.
- Pflanzung von 5 Bäumen I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 12-14cm, gemessen in 1,0m Stammhöhe. Baumverankerung mit je 2 Pflöcken, Stammschutz und Schilfrohrmatte.
- Initialstrauchpflanzung von 6 – 8 Strauchgruppen zu je 5 – 10 Sträuchern im Böschungsoberkantenbereich
- Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb von 3 Jahren.  
Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 6-7 Jahren.

### 5.8.2.2 ENTWICKLUNGSZIEL:

Renaturiertes Fließgewässer mit dynamischer Entwicklung des Talbodens in Zusammenhang mit unregelmäßigen Überflutungen und damit kontinuierlicher Neuschaffung bzw. Umlagerung von Strukturelementen.

#### MASSNAHMEN:

- Bodenmodellierung zur Aufwertung des Bachbetts. Anlage von wechselnden Uferlinien und -Neigungen. Vereinzelter Einbau von Gumpen und 2 – 3 Gruppen zu 3 – 4m<sup>3</sup> größeren Findlingen. Oberbodenandeckstärke 0 – 5cm.
- Pflanzung von 2 Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14cm, gemessen in 1,0m Stammhöhe. Baumverankerung mit je 2 Pflöcken, Stammschutz und Schilfrohrmatte.
- Initialstrauchpflanzung von 6 – 8 Strauchgruppen zu je 5 – 10 Sträuchern im Uferlinienbereich.
- Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb von 3 Jahren.  
Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 6-7 Jahren.
- Rückschnitt der bachbegleitenden Gehölze 2x in 10 Jahren, um der Verschattung vorzubeugen.  
Totholz kann an ein bis zwei Stellen im oberen Hangbereich auf der Fläche belassen werden.
- Restflächen Ansaat mit Landschaftsrasen.

### 5.8.2.3 ENTWICKLUNGSZIEL:

Mager-, Trocken- bzw. Feuchtstandorte in kleinflächiger, wechselnder Anordnung

#### MASSNAHMEN:

- Oberbodenabtrag bis auf eine Restdeckfläche von ca. 5 – 10 cm in Zusammenhang mit breitflächigen Bodenmodellierungen. Im Wegeanschlussbereich Ausbildung von Neigungen bis zu einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 2 (Verhältnis Höhe : Länge der Böschung).
- Pflanzung von 2 Bäumen I. Ordnung und 6 Bäumen II. Ordnung (z.B. Obstbäume) mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14cm. Baumverankerung mit je 2 Pflöcken, Stammschutz und Schilfrohrmatte.
- Pflanzung einer ein- bis zweireihigen zum Teil bewehrten Hecke zwischen Weg und südlichen Parzellen.

- Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb von 3 Jahren.  
Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 6-7 Jahren.
- Ansaat der Restfläche mit Landschaftsrasen
- Anfangs 2-malige Mahd pro Jahr, nach 3 – 4 Jahren 1-malige Mahd pro Jahr im Herbst. Das Mähgut wird abtransportiert. Auf jegliche Düngung und Umbruch wird verzichtet.

## 5.9 ZEITLICHE VORGABEN

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

6. HINWEISE
- 6.1 WASSERWIRTSCHAFTSAMT  
siehe Grünordnerische Festsetzungen unter Punkt 5.4.1 und 5.4.2
- 6.2 E.ON
- 6.2.1 PLANEINSICHT  
Eine Bebauung im Bereich der Sicherheitszone ist nur bedingt, d.h. höhenmäßig beschränkt möglich. Von allen Bauten, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen, benötigt die E.ON Bayern die Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten.
- 6.2.2 ABSTÄNDE ZUM LEITERSEIL  
Der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 (Eternit, Ziegel etc.) zum Leiterseil einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung muss nach DIN VDE 0210/12.85 13.2 mindestens 3 m betragen. Dies gilt für Näherungen sowie bei Überkreuzungen für Dächer mit einer Neigung kleiner oder gleich 15°. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung unter 15° muss dieser Abstand auf 5 m vergrößert werden. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und beim Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast nach DIN VDE 0210/12.85 gewährleistet sein. Betroffen ist ein Bereich von je 8 m beiderseits der Leitungssachse. Die Berechnung erfolgte für Gebäude mit einer Dachneigung größer 15°.
- 6.2.3 EINSATZ VON BAUGERÄTEN  
Bei Einsatz von größeren Baugeräten ist zu beachten, dass die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden.  
Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt das Kundencenter der E.ON Bayern in Regen.
- 6.2.4 BEPFLANZUNG  
siehe Grünordnerische Festsetzungen unter Punkt 5.7
- 6.2.5 ERSCHLIESSUNG  
siehe Grünordnerische Festsetzungen unter Punkt 5.7

## 7. BEGRÜNDUNG

### 7.1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Mit der Ausweisung des Baugebietes "Neudorf Südwest" beabsichtigt die Stadt Grafenau drei wesentliche Gesichtspunkte für die weitere Entwicklung des Ortsteiles Neudorf zu verbinden.

Der anzutreffende städtebauliche Zustand des südwestlichen Ortsrandes von Neudorf steht im Widerspruch zu den Zielen einer vorausschauenden Ortsplanung. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollte dem wiederkehrenden Wunsch nach weiteren Einzelbauten in diesem Gebiet rechtzeitig entgegenet werden, und die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden auch, und insbesondere hinsichtlich einer wirtschaftlichen Erschließung.

In Verbindung mit der Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB besteht für die Stadt Grafenau zudem die Möglichkeit, in der ohnehin sehr ausgeräumten und strukturarmen Landschaft um Neudorf durch die Neupflanzung von Hecken und Baumreihen neben dem Windschutz, der Ortsbildaufwertung und der Qualitätsverbesserung des Wohnumfeldes eine naturverträgliche Abgrenzung des Baugebiets zu den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft zu schaffen und so einen wertvollen Beitrag zur Biotopvernetzung und zum Schutz bzw. zur Entwicklung von Lebensgemeinschaften zu leisten.

Für eine künftige Baulandentwicklung sollte damit auch die Grenze der städtebaulichen Ausdehnung des Ortes nach Südwesten nachhaltig festgelegt werden.

Darüber hinaus soll der Steckenbach, der im Zuge vergangener Flurneuordnungsmaßnahmen durch Drainagemaßnahmen, Bachbegradigung und Intensivierung der Landnutzung in seiner gesamtökologischen Bedeutung erheblich beeinträchtigt wurde, eine Renaturierung erfahren, die zu einer deutlichen Erhöhung seiner Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild führen soll.

Im Zusammenwirken mit den oberhalb des Bachlaufs vorgesehenen naturnah ausgebildeten Regenrückhalteanlagen soll in diesem Bereich ein erheblicher Beitrag zum Hochwasserschutz und zur Bildung von Grundwasser geleistet werden.

Wie beim Bebauungsgebiet Lindenfeld bereits begonnen, soll hier ein Biotopkorridor als wichtiges Bindeglied und Erschließungsachse für auegebundene Arten in dem sonst weitgehend offenen strukturarmen Gebiet entstehen.

Bedingt durch die Nähe zur vorgesehenen Bebauung haben diese naturnahen Flächen über den Naturschutz hinaus zweifelsfrei auch einen erheblichen Freizeit- und Erholungswert.

Schließlich sieht sich die Stadt Grafenau immer mehr dem Druck ausgesetzt, mit der Ausweisung von Bauland auch wirtschaftliche Erwägungen privater Grundstückseigentümer einzubeziehen. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Betriebe und der damit verbundenen Lebensgrundlagen dient letztendlich ebenso dem Erhalt der Dorfstruktur, wie die Planung selbst. Die Region ist zudem einer starken Abwanderungstendenz der Bevölkerung ausgesetzt, so dass für die Stadt Grafenau auch dieses Mittel rechtens sein muss, um zum einen wirtschaftliches Überleben zu sichern, und zum anderen die Bevölkerung durch ein großes und damit günstiges Angebot an Bauland hier zu halten.

### 7.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit dem Deckblatt Nr. 11 des FNP wurde gemäß §8 (2) Satz 1 BauGB der Bebauungsplan „Neudorf Südwest“ seitens der Bauleitplanung vorbereitet.

Die Konflikte, die sich aus der Aufstellung des Deckblatts ergaben, konnten durchwegs ausgeräumt werden. Siehe auch 7.12 und 7.13.



## 7.3 BAUSTRUKTUR

Mit den Festsetzungen der Baukörper und der Gebäudeform sollen alle Voraussetzungen für eine zeitgemäße, nach Energiegesichtspunkten ausgerichtete Architektur geschaffen sein, selbst wenn dies den Stellenwert der „ländlichen Gebäudestruktur“ etwas zurückdrängt. Die wichtigsten Kriterien zur Erfüllung der Energiestandards sind die Ostwest – Ausrichtung der Gebäudelängsachsen, und die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen auch im Randbereich des Baugebietes. Letzteres Kriterium dient der Verbesserung des Verhältnisses von Hüllfläche zu Rauminhalt, der wirtschaftlicheren Volumenausnutzung und der besseren Besonnung der Fassadenflächen. Die städtebaulich nachteilige Auswirkung der zulässigen Gebäudehöhe ( 2 Vollgeschosse) soll dadurch gemindert werden, dass mit den Festsetzungen besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung im Gelände gelegt wird. Ferner liegt dem Bebauungsplan ein Merkblatt bei, in dem die Bauwilligen gesondert auf die negativen Auswirkungen einer Missachtung der Höhenfestsetzungen hingewiesen werden.

## 7.4 NEBENGEBÄUDE

Der teilweise großzügige Parzellenzuschnitt und die entsprechende Auslegung der Baugrenzen sollte aus planerischer Sicht die Möglichkeit eröffnen, auch Nebengebäude insbesondere an den Übergängen zu der Randzone der Ausgleichsflächen zu errichten. Dadurch soll zum einen die städtebauliche Qualität des Ortsrandes verbessert werden, und zum anderen die Maßstäblichkeit der zweigeschossigen Baukörper im Landschaftsbild verbessert werden.

## 7.5 GELÄNDE

Aus der Sicht des Hochbaues eignet sich die Geländeform sehr gut für eine Bebauung. Das leicht nach Südwesten, zum Steckenbach abfallende Gelände gewährleistet eine optimale Besonnung. Trotz des Abstandes von ca. 30m zum Steckenbach ist jedoch zu erwarten, dass der Grundwasserstand im Bereich der südlichen Parzellen erheblich über der Kellersohle liegt. Da die Gebäudeabdichtung hier mit einem hohen technischen Aufwand verbunden ist, wird auch wegen der zu befürchtenden Missachtung der Höhenfestsetzungen darauf hingewiesen, dass in Teilbereichen eine Unterkellerung nicht zu empfehlen ist.

## 7.6 ERSCHLIESSUNG

Mit der Straßenführung sollten die beiden Aspekte der optimalen Parzellierung bzw. Zahl der Parzellen, und die Anbindung der bereits bestehenden Wohnanwesen verbunden werden. Ein weiterer Planungsaspekt ist die 20kV-Freileitung, deren Vererdung nach eingehender Abwägung des Kostenaufwandes verworfen wurde. Dies hat zur Folge, dass die erforderlichen Abstände zu den Leiterachsen die Gebäudeanordnung, und damit die Straßenführung erheblich beeinflusst. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Planung eine wirtschaftliche Realisierung der Erschließung und der damit verbundenen Unterhaltskosten möglich ist.

### FUSSLÄUFIGE ANBINDUNGEN

Als alternative, fußläufige Verbindung parallel zur Hartauerstrasse bietet sich der Fußweg im Norden an, der am Vorplatz des Kindergartens mündet, und so eine gefahrlose Anbindung zum Kindergarten und zur Kirche bietet.

Der Stichweg im Südwesten des Baugebietes bietet eine kurze Verbindung zum Bach und zu dem bachbegleitenden Wegenetz aus dem Baugebiet „Lindenfeld“ bzw. dessen Weiterentwicklung.

## 7.7 SPIELPLATZ

Der Bedarf für einen Kinderspielplatz lässt sich wegen der verhältnismäßig kleinen Parzellenzahl (18) nicht ableiten. Bei einem Lückenschluss zwischen Lindenfeld und Neudorf Südwest, wird man jedoch einen weiteren Spielplatz berücksichtigen müssen. Da die unmittelbare Umgebung mit den Ausgleichsflächen und dem Bereich des Steckenbaches ohnehin über hohe Freizeitqualität verfügt, erübrigt sich aus planerischer Sicht umso mehr die Erwägung eines Spielplatzes.

## 7.8 SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Die Bebauungsstruktur im ländlichen Raum charakterisiert sich durch einen verhältnismäßig großen Flächenanspruch bezogen auf die zugehörigen Wohnnutzflächen. Besonders bei der Ausbildung der Ortsränder ist eine höhere GFZ als 0,3 kaum vorstellbar. Hinzukommt, dass hier in der Region die Akzeptanz für verdichtete Bauweisen äußerst gering ist, so dass selbst in Bereichen, in denen eine Verdichtung denkbar wäre dieser Planungsansatz in der Regel verworfen wird.

Durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen und durch weitere Festsetzungen die dem Zweck des Landschafts- und Naturschutzes sowie der Oberflächenentwässerung dienen, sollte dieses Missverhältnis in der vorliegenden Planung soweit möglich ausgeglichen werden.

## 7.9 DIE BEZIEHUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „LINDENFELD“

Bei der Aufstellung des Deckblattes Nr. 11 des FNP wurde der fehlende Lückenschluss zum Baugebiet „Lindenfeld“ bereits thematisiert. Hierzu ist zu sagen, dass noch einige Parzellen im „Lindenfeld“ nicht bebaut sind, und somit kein unmittelbarer Bedarf zur Erweiterung dieses Baugebietes besteht. Der Bereich zwischen „Lindenfeld“ und der Hartauerstrasse, die gleichzeitig die Ostgrenze des Baugebiets Neudorf Südwest bildet, wurde in Form einer Vorplanung bereits überarbeitet. Jedoch stellte sich hier heraus, dass nicht zuletzt wegen des Umfanges von ca. 50 Bauparzellen, die Anbindung an das Dorfzentrum weitreichende Überlegungen zur gesamten Erschließungsplanung des südlichen Ortsbereiches erfordert. Denn nach der Größe dieses Gebietes bemessen, wäre auf jeden Fall eine Erschließung von Westen her, und eventuell kleinere Anbindungen nach Norden notwendig. Aus diesem Grund dürfte auch eine abschnittsweise Erweiterung hier kaum in Frage kommen, da die Haupteerschließung von Westen nur von der Hartauerstrasse her möglich wäre, und somit in jedem Fall die gesamte Erschließung in Form einer durchgehenden Ost-West-Hauptachse zunächst umgesetzt werden müsste.

Mit 50 zusätzlichen Parzellen wäre allerdings die Deckung der Nachfrage für Neudorf derzeit übererfüllt. Das Baugebiet Neudorf Südwest entspricht mit 18 neuen Bauparzellen eher einer dem Markt angemessenen Größenordnung.

## 7.10 DORFERNEUERUNG

Im Zuge der Dorferneuerung wurde eine Verlegung der Einmündung der Gemeindeverbindungsstrasse (Hartauerstrasse) an der Kirche in die Bundesstrasse B533 diskutiert. Es sollte damit das Kirchenvorfeld mit dem östlichen Bereich des Kindergartens zu einer verkehrsfreien Zone umgestaltet werden. Die neue Trasse sollte dann im Westen des Kindergartens auf dem Anwesen Barth in die Bundesstrasse münden, und von dort in südlicher Richtung in das geplante Baugebiet führen, wo sie dann nördlich der Parzellen 15 und 14 wieder auf die Hartauerstrasse trafe. Die weiteren Überlegungen führten schließlich zu dem Ergebnis, dass die genannte Planung nicht weiter verfolgt werden sollte.

Weitere Berührungspunkte mit der Dorferneuerung ergeben sich aus den landschaftsplanerischen Zielen, Vorgaben und Gestaltungsmaßnahmen. Diese lehnen sich größtenteils an die Planung des "Lindenfeldes" an, um auch hier den notwendigen Ausgleich für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu gewährleisten und darüber hinaus die Qualität von Freizeit- und

Naherholung bedeutend zu verbessern.

Der Zielformulierung der Dorferneuerung Lichteneck-Neudorf wird mit der Gehölzpflanzung zur Strukturverbesserung, der Anlage von Feuchtbiotopen, der Bachrenaturierung und der Anlage des Fußweges entlang des Steckenbachs zur Erhöhung des Naherholungswertes weitgehend entsprochen.

## 7.11 VORRANGFLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Dem Eigentümer der nach Westen und Norden anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, der im Übrigen auch Eigentümer der beplanten Flurstücke ist, stand es bereits bei der Aufstellung des FNP-Deckblattes offen, der bisherigen Planungsabsicht widersprechende Argumente aufzuzeigen. Es ist deshalb davon auszugehen dass die Änderung des FNP zugunsten der Baugebietsausweisung hingenommen wird.

## 7.12 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

Der Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes am Landratsamt Freyung-Grafenau zum Vorentwurf ist zu entnehmen, dass die jeweils zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BIMSCHV an den Baugrenzen der Parzelle 1 im geplanten WA und der Parzelle FINr. 179/5 im geplanten MD eingehalten werden können. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, als städtebauliche Zielwerte werden jedoch teilweise sowohl tags als auch nachts überschritten.

Da es sich bei den Orientierungswerten der DIN 18005 lediglich um städtebauliche Zielwerte handelt, hat der Stadtrat beschlossen, der weiteren Planung die von der 16. BIMSCHV geforderten Werte zugrunde zu legen.

## 7.13 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Aktuelle Ziele der Raumordnung dürften mit der beabsichtigten Planung nicht berührt werden. Lediglich die Trassenführung der Ortsumgehung von Lichteneck und Neudorf könnte unter Umständen einen Konflikt mit überörtlichen Planungszielen darstellen. Nach Auffassung der Stadt Grafenau ist jedoch die Variante für die B533, die im südlichen Bereich von Neudorf verläuft ohnehin nur schwer realisierbar. Darüber hinaus würde die Rücksichtnahme auf die Verwirklichung der Ortsumgehung einen unverhältnismäßig langen Zeitraum in Anspruch nehmen und damit die weitere städtebauliche Entwicklung hemmen. Es sei hierzu auch auf die Abwägung dieses Konfliktes im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes "Neudorf-Lindenfeld" hingewiesen.

## 8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

### 8.1. VERFAHREN

Bei der Erstellung der Entwicklungssatzung wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des "Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" in der ergänzenden Fassung vom Januar 2003 angewandt. Eine vereinfachte Vorgehensweise scheidet aus, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild liegen.

Maßnahmen innerhalb der Bauparzellen stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die jeweils zur Absenkung des Ausgleichsfaktors dienen.

Der Ausgleich für die überbauten Flächen kann demzufolge nicht hier erfolgen, sondern muss mit der Bereitstellung und Gestaltung außerhalb liegender Ausgleichsflächen gedeckt werden.

### 8.2 SCHRITT 1:

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft (Karte I)

Es handelt sich bei dem Gebiet, auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist (Gesamteingriffsfläche ca. 18.321 m<sup>2</sup>), um ein leicht hängiges (Neigung durchschnittlich 15%), südexponiertes Gelände auf einer Höhe von ca. 700müNN.

Die Flächen wurden bisher zum größten Teil landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Sie sind daher sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume, als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden und Klima/Luft von relativ geringer Bedeutung (vgl. Liste 1a, Leitfaden). Die betreffenden Bereiche sind im oberen Bereich der Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen. Die teilversiegelte Zufahrtsstraße wird dem unteren Bereich der Kategorie I zugeordnet.

Es befinden sich jedoch auch Ruderalflächen, Brachflächen sowie extensive Wiesenbereiche auf dem Gelände. Diese Flächen sind aufgrund ihrer mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dem unteren Bereich der Kategorie II zuzuordnen (vgl. Liste 1b, Leitfaden). Die vorhandene Obstwiese, die Bauminsel und der Altgrasbestand sind dem oberen Bereich der Kategorie II zuzuordnen.

### 8.3 SCHRITT 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Karte II und III)

Auf der Eingriffsfläche ist lediglich eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Der Versiegelungsgrad wird bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,30 erwartungsgemäß bei höchstens 40 – 45% der Gesamtparzellenfläche liegen. Auf Grund der zu erwartenden Eingriffsschwere erfolgt die Zuordnung der Flächen zum

Typ B, dies entspricht einem Gebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Karte II).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Art 6 Abs. 1 BayNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß Art 6a Abs. 1 BayNatSchG grundsätzlich zu unterlassen.

Die Planung im Rahmen der Ergänzungssatzung sieht folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Ortseingrünung vor (Karte III):

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel)

Schaffung von Grünstrukturen durch Bäume und Gehölzstreifen

Schutzgut Wasser:

Regenwasserrückhaltung auf den geplanten Grundstücksparzellen

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten, Terrassen und Wege um die Gebäude

Schutzgut Boden:

Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung (mind. 15% der Parzellenfläche muss bepflanzt werden).

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Einbau strukturbildender Bäume und Gehölzstreifen zur Eingrünung der Bauflächen

Die durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors (siehe Schritt 3).

8.4

SCHRITT 3:

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach Leitfaden-Matrix (Karte IV)

Aufgrund der geringen bis mittleren Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im zu überbauenden Plangebiet und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung in Typ B ergibt sich durch Überlagerung folgende Flächenaufteilung für die Beeinträchtigungsintensität:

ca. 594m<sup>2</sup> entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B I (u),

ca. 16.694m<sup>2</sup> entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B I (o),

ca. 298m<sup>2</sup> entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B II (u),

ca. 735m<sup>2</sup> entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B II (o).

Die genaue Aufteilung ist in Karte IV dokumentiert.

Auf der Grundlage dieser Flächen ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) werden aus der Faktorenspanne der Felder B I (0,2 - 0,5) bzw. B II (0,5 - 0,8) niedrige bis mittlere Faktoren von 0,20 bzw. 0,60 entsprechend der Tabelle in Karte IV gewählt. Es ergibt sich demzufolge ein Gesamtausgleichsbedarf von 5.717m<sup>2</sup>, der außerhalb der zu bebauenden Parzellen in Form von zusätzlichen Ausgleichsflächen herangezogen werden muss und der folgendermaßen aufgeteilt wird:

Ausgleichsbedarf für Parzellen 1, 1A, 3, 5, 9, 10, 17 und Wiesenweg in Privateigentum

$6.857\text{m}^2 \times 100\% : 18.321\text{m}^2 = 37,43\%$  Flächenanteil an der Eingriffsfläche

$37,43\%$  von  $5.717\text{m}^2 = \text{ca. } 2.140\text{m}^2$

Ausgleichsbedarf für Parzellen 2, 4, 6 - 8 und 11 - 16

$9.220\text{m}^2 \times 100\% : 18.321\text{m}^2 = 50,32\%$  Flächenanteil an der Eingriffsfläche

$50,32\%$  von  $5.717\text{m}^2 = \text{ca. } 2.877\text{m}^2$

Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließungsstraßen und -wege

$2.244\text{m}^2 \times 100\% : 18.321\text{m}^2 = 12,25\%$  Flächenanteil an der Eingriffsfläche

$12,25\%$  von  $5.717\text{m}^2 = \text{ca. } 700\text{m}^2$

8.5

SCHRITT 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen (Karte V + VI)

Für die Parzellen 1, 1A, 3, 5, 9, 10, 17 und den Wiesenweg in Privateigentum wird im westlichen Anschluss an das Baugebiet eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 179 (Gemarkung Neudorf) als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

Ausgehend von der Wertkategorie I (intensiv genutztes Grünland) kann die nach Süden geneigte

Fläche durch die in Ziffer 5.8.1 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen in die Kategorie II (Feldgehölzhecke mit vorgelagertem Magerrasensaum) mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild übergeführt werden. Der Anerkennungsfaktor der Ausgleichsfläche kann aufgrund des Kategorienwechsels mit 1,0 angesetzt werden.

Dem öffentlichen Straßenraum und den Parzellen 2, 4, 6 – 8, 10 – 16 wird die Ausgleichsfläche südlich der vorgesehenen Bebauung zugeordnet. Der betreffende Teilabschnitt des Steckenbachs (Flurnummer 125, Gemarkung Neudorf) wird als begradigtes Fließgewässer mittlerer Gewässergüte der Kategorie II unterer Wert mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet und nach Durchführung einer Fließgewässer-Renaturierung wie in den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 5.8.2.2 aufgelistet in ihrem Wert als naturnaher Bachabschnitt in die Kategorie III (hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, vgl. Liste 1c, Leitfaden) angehoben. Der Anerkennungsfaktor wird hier, bedingt durch den Kategorienwechsel um eine Stufe, ebenso mit 1,0 angesetzt.

Die übrige Ausgleichsfläche (Teilstücke der Flurnummern 173 und 179 – Gemarkung Neudorf) ist in ihrem Bestand als intensiv genutztes Grünland entsprechend der Kategorie I einzuordnen. Die Durchführung der Maßnahmen, wie in den Textlichen Festsetzungen, Ziffer 5.8.2.1 und 5.8.2.3 genannt, zur Herstellung von überschwemmten bzw. wechselfeuchten Mulden in naturnaher Ausbildung (Regenrückhalte mulden) und zur Entwicklung kleinflächiger Mager-, Trocken- und Feuchtstandorte bedingt eine Aufwertung in den Grenzbereich zwischen Kategorie II und III. Aufgrund der Mehrfachfunktion der Fläche (Naturschutz und Naherholung) wird der Anerkennungsfaktor hier ebenso mit 1,0 angesetzt.

Gemäß Art 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG übermittelt die Stadt Grafenau die erforderlichen Angaben über die Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zum Eintrag in das Ökoflächenkataster (vgl. auch Art 39 Abs. 5 BayNatSchG).

## 8.6 SICHERUNG DER FLÄCHEN UND KOSTENERSTATTUNG

Den Vollzug des Ausgleichs regeln die §§ 135 a ff. Der § 135 a Abs. 1 BauGB sieht vor, dass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabensträger durchzuführen sind.

### 8.6.1 AUSGLEICHSFLÄCHEN IM WESTLICHEN BEREICH DES BAUGEBIETS IN PRIVATEIGENTUM

Um die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den in Privateigentum befindlichen externen Flächen sicherzustellen, gegenläufige Maßnahmen auszuschließen und die Flächen langfristig zu sichern, erfolgt bis zum Satzungsbeschluss der Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Grafenau und zugunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch. Wiederkehrende Leistungen werden gegenüber dem Eigentümer mit einer Reallast abgesichert.

Da die Stadt Grafenau weder Eigentümer der bebaubaren Fläche (Parzellen 1, 1A, 3, 5, 9, 10 und 17 mit privatem Wiesenweg) noch Eigentümer der diesen Parzellen zugeordneten externen Ausgleichsfläche ist, wird bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit dem Eigentümer der Flächen abgeschlossen, der die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen auf den Bauparzellen sicherstellt und der die Kostenerstattung für die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen sowie den Aufwand für die Planung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen regelt.

In diesem Zusammenhang wird auf die Satzung der Stadt Grafenau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB verwiesen.

## 8.6.2 AUSGLEICHSFLÄCHEN IM SÜDLICHEN BEREICH DES BAUGEBIETS IM EIGENTUM DER STADT GRAFENAU

Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind, sieht § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass die Stadt Grafenau die Ausgleichsmaßnahmen anstelle sowie auf Kosten des Bauherrn übernimmt und die hierfür erforderlichen Flächen bereit stellt. Damit kann eine von der Stadt refinanzierbare sog. Sammelausgleichsmaßnahme für den Ausgleich der Erschließungsstraßen bzw. -wege, sowie für den Ausgleich der Parzellen 2, 4, 6 – 8, 11 - 16 durchgeführt werden.

Die Refinanzierung geschieht durch die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen bzw. durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

Innerhalb der südlich gelegenen Ausgleichsfläche wird für die Verteilung der insgesamt entstehenden Kosten für Ausgleichsmaßnahmen unterschieden zwischen

- dem Ausgleich für die durch Bauvorhaben auf den Parzellen 2, 4, 6 – 8, 11 – 16 verursachten Eingriffe (2.877m<sup>2</sup>, vgl. Berechnung aus Ziffer 5.4) und
- dem Ausgleich für die durch die Erschließungsanlagen verursachten Eingriffe (700m<sup>2</sup>, vgl. Berechnung aus Ziffer 8.4); diese Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Erschließungsaufwands und daher nach Erschließungsbeitragsrecht abzurechnen.

GRAFENAU, DEN

---

ENTWURFSVERFASSER

STÄDTEBAU

JOSEF SONNLEITNER DIPL. ING. ARCHITEKT  
GOLDAMMERWEG 1A  
94481 GRAFENAU

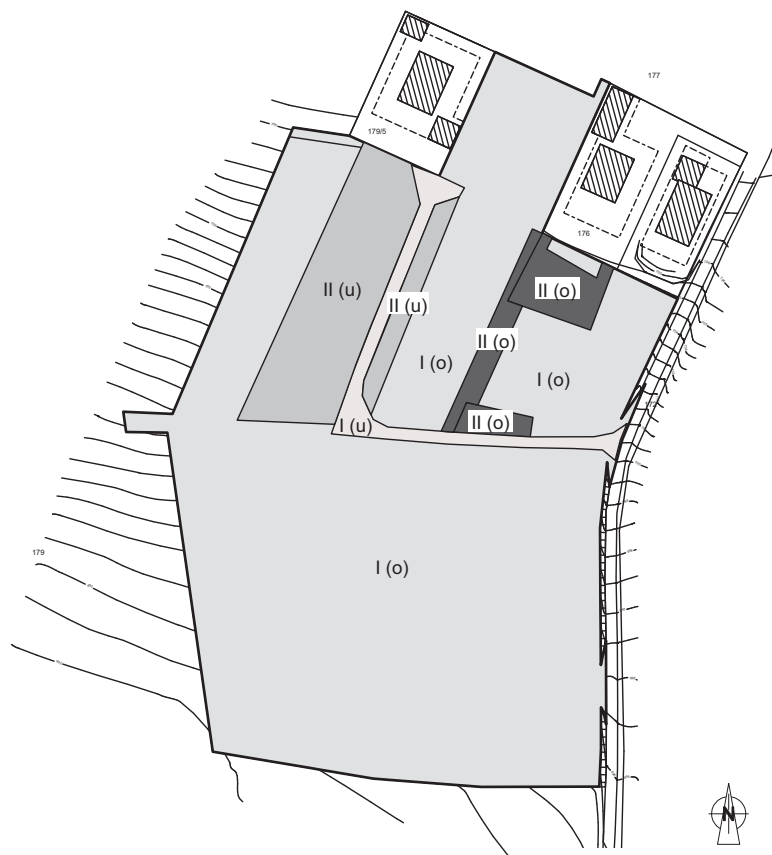
GRÜNORDNUNG

HELGA SAMMER DIPL. ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
WALDWEG 3  
94566 RIEDLHÜTTE

Karte I:

Bestand und Bewertung der Schutzgüter im Eingriffsbereich

M = 1 : 2000



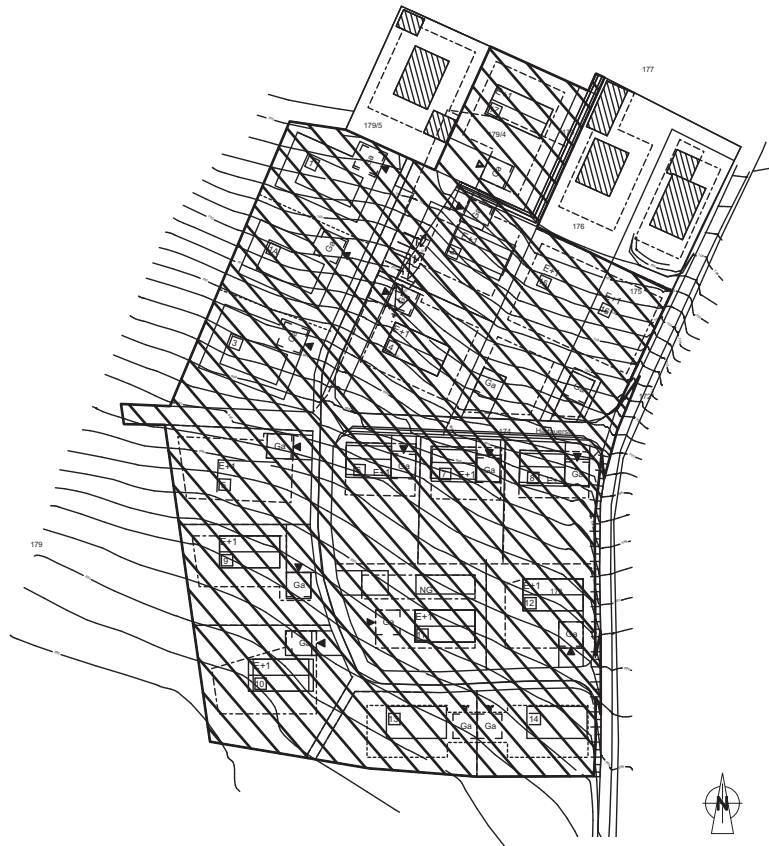
---

Legende

- I (u)    Versiegelter/teilversiegelter Boden, Kategorie I unterer Wert
- I (o)    Intensiv genutztes Grünland, Kategorie I unterer Wert
- II (u)    Ruderalfläche/Brachfläche/extensiv genutztes Grünland, Kategorie II unterer Wert
- II (o)    Obstwiese/Bauminsel/Altgrasbestand, Kategorie II oberer Wert




Karte II:  
Einstufung der geplanten Nutzung  
M = 1 : 2000



---

Legende

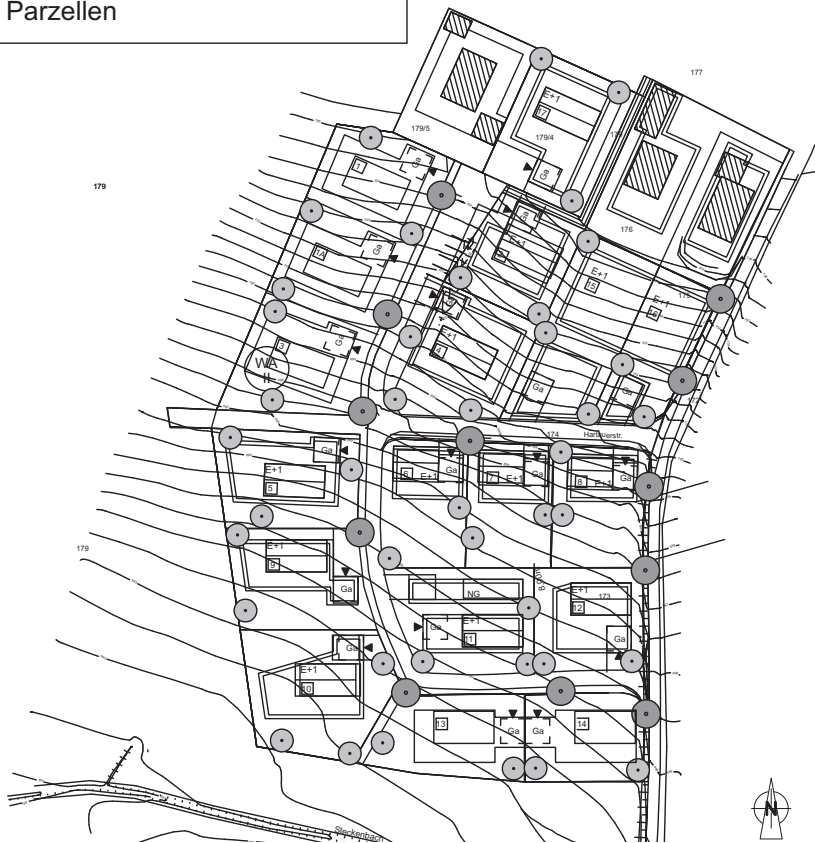
 Eingriffstyp B  
niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  
festgesetzte GRZ 0,30

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Eingriffsfläche Parzellen 1, 1A, 3, 5, 9, 10, 17 und Wiesenweg in Privateigentum: | ca. 6.857m <sup>2</sup>  |
| Eingriffsfläche Parzellen 2, 4, 6 - 8, 11 - 16:                                   | ca. 9.220m <sup>2</sup>  |
| Eingriffsfläche öffentliche Erschließungsstraßen bzw. -wege:                      | ca. 2.244m <sup>2</sup>  |
| Gesamteingriffsfläche:  | ca. 18.321m <sup>2</sup> |

Karte III:  
Vermeidungsmaßnahmen  
M = 1 : 2000

Weitgehende Regenwasserrückhaltung  
auf den Parzellen

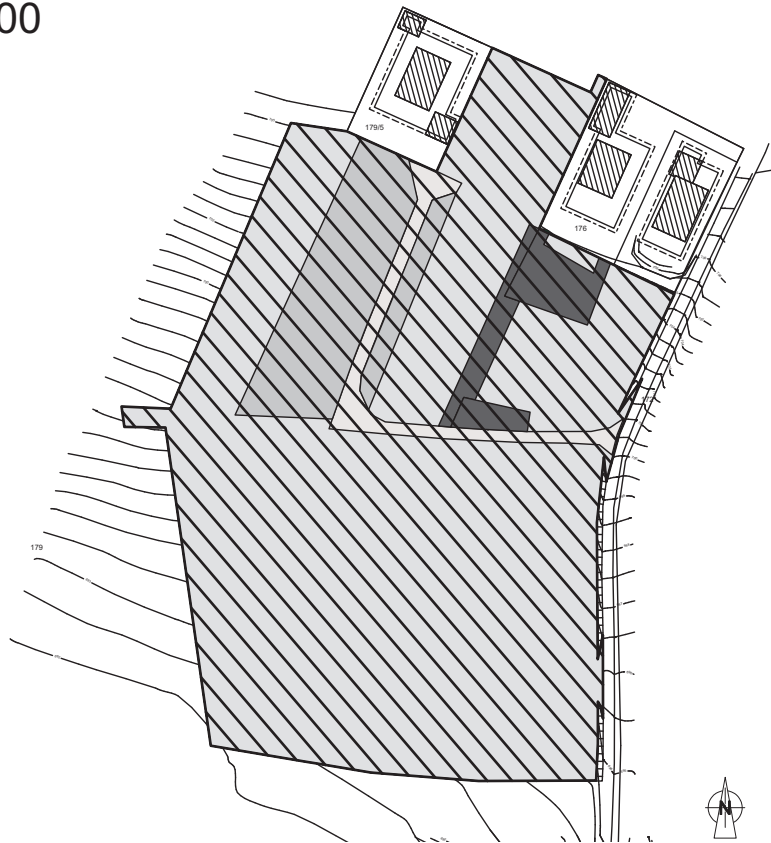
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen  
oder Bauteile



Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit  
des Bodens durch Verwendung  
versickerungsfähiger Beläge

Strukturanreicherung, Erosionsschutz  
und Ortsrandeingrünung mit Bäumen  
auf öffentlichen bzw. privaten Flächen  
und Laubgehölzhecken als  
Umrahmung der Parzellen

Karte IV:  
Ableitung der Beeinträchtigungsintensität  
M = 1 : 2000



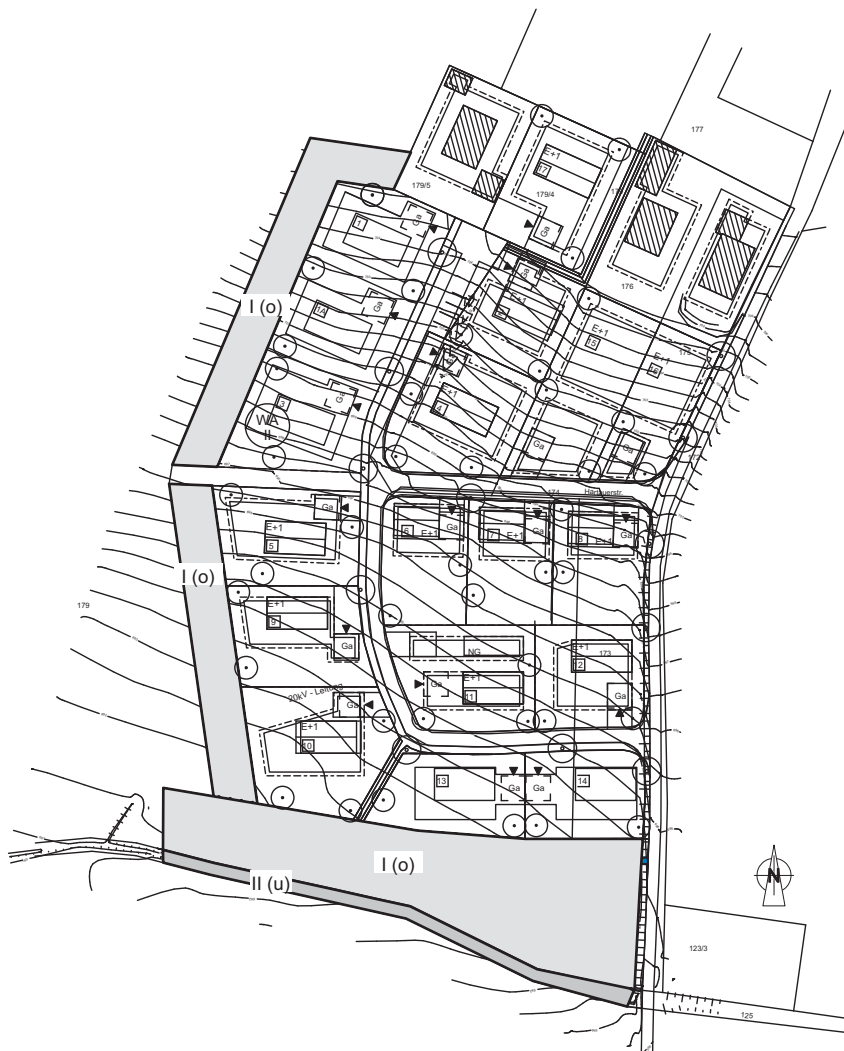
Beeinträchtigungsintensität      auszugl. Fläche x      Kompensationsfaktor =      Ausgleichsfläche

|               |   |                                |   |      |   |                           |
|---------------|---|--------------------------------|---|------|---|---------------------------|
| BI (u)        |  | ca. 594m <sup>2</sup>          | x | 0,20 | = | 119m <sup>2</sup>         |
| BI (o)        |  | ca. 16.694m <sup>2</sup>       | x | 0,30 | = | 5.008m <sup>2</sup>       |
| BII (u)       |  | ca. 298m <sup>2</sup>          | x | 0,50 | = | 149m <sup>2</sup>         |
| BII (o)       |  | ca. 735m <sup>2</sup>          | x | 0,60 | = | 441m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b> |   | <b>ca. 18.321m<sup>2</sup></b> |   |      |   | <b>5.717m<sup>2</sup></b> |



(u) = unterer Bereich      (o) = oberer Bereich

| Ausgleichsbedarf für  | Flächenanteil an der Eingriffsfläche               | Ausgleichsfläche          |
|---|--|---------------------------|
| Parzellen 1, 1A, 3, 5, 9, 10, 17<br>und Wiesenweg in Privateigentum | 37,43%<br>(ca. 6.857m <sup>2</sup> )               | 2.140m <sup>2</sup>       |
| Parzellen 2, 4, 6 - 8, 11 - 16                                      | 50,32%<br>(ca. 9.220m <sup>2</sup> )               | 2.877m <sup>2</sup>       |
| öffentliche Erschließungsstraßen und -wege                          | 12,25%<br>(ca. 2.244m <sup>2</sup> )               | 700m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b>   | <b>100,00%</b><br><b>(ca. 18.321m<sup>2</sup>)</b> | <b>5.717m<sup>2</sup></b> |

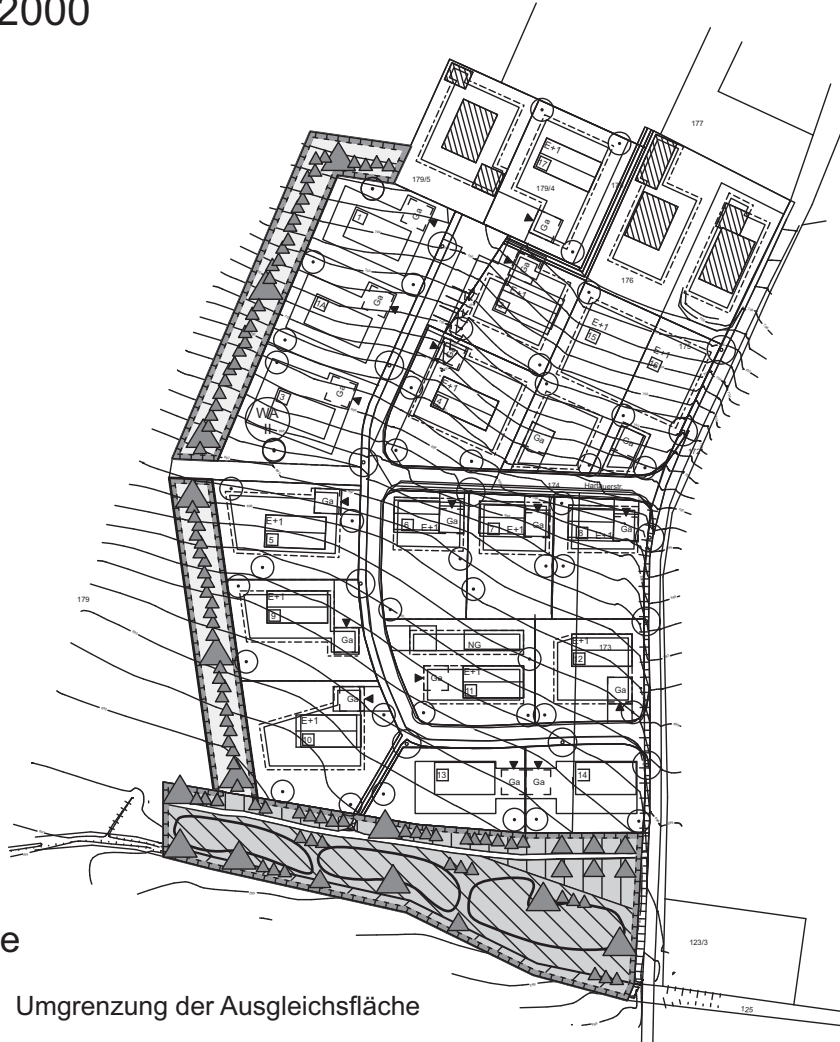
Karte V:  
Bestand und Bewertung der Schutzgüter  
im Bereich der Ausgleichsflächen  
M = 1 : 2000











### Legende

-  Intensiv genutztes Grünland, Kategorie I unterer Wert
-  begradigtes Fließgewässer mit mittlerer Gewässergüte, Kategorie II unterer Wert

Karte VI:  
Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen  
M = 1 : 2000



Legende

-  Umgrenzung der Ausgleichsfläche
-  zu pflanzender Baum I. Ordnung in Ausgleichsflächen
-  zu pflanzender Baum II. Ordnung in Ausgleichsflächen
-  zu pflanzende Strauchhecke/Strauchgruppe in Ausgleichsflächen
-  private Ausgleichsflächen
-  Regenrückhaltemulden in naturnaher Ausbildung  
(vgl. Ziffer 5.8.2.1 der Textlichen Festsetzungen) auf öffentlichen Ausgleichsflächen
-  Bachrenaturierung naturnah, mit wechselnden Bachbreiten und Uferneigungen,  
Einbau von Gumpen (vgl. Ziffer 5.8.2.2 der Textlichen Festsetzungen) auf  
öffentlichen Ausgleichsflächen
-  Bereich für kleinflächig wechselnde Standortbedingungen (Mager-, Trocken- bzw.  
Feuchtbiotope)(vgl. Ziffer 5.8.2.3 der Textlichen Festsetzungen) auf öffentlichen  
Ausgleichsflächen

## 10. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Grafenau, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Peter, 1.Bürgermeister

2. Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde in der Zeit vom  
8.11. 2004 bis zum 30.11.2004  
gemäß §3 Abs. 1 in einer Bürgerbeteiligung öffentlich dargelegt

Grafenau, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Peter, 1.Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom  
\_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_  
gemäß §3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Der Auslegungsbeschluss wurde  
am \_\_\_\_\_ im „Grafenauer Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht.

Grafenau, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Peter, 1.Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat am  
\_\_\_\_\_ den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der  
Fassung vom  
\_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Grafenau, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Peter, 1.Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB  
am \_\_\_\_\_ im „Grafenauer Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht.

Grafenau, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Peter, 1.Bürgermeister

## MERKBLATT

### **Missachtung der Höhenlage der Gebäude**

im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens wird die Höhenlage der Gebäude bei der Ausführung der Bauarbeiten nicht überprüft.

Die Bauwerber werden deshalb darauf hingewiesen, dass aus der Missachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen eine Rechtslage geschaffen wird, die zu erheblichen Regressansprüchen seitens der Nachbarn, der betroffenen Gemeinde und eventuell anderer, weiterer Geschädigter führen kann.

Überdies entfällt die Befreiung von der Genehmigungspflicht des Bauvorhabens.

### **Unterkellerung der Gebäude**

Im Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der Gebäude ist darauf hinzuweisen, dass unbeachtlich der Grundwasserstände auf den Parzellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind. Es ist deshalb zu empfehlen, dass in der Gebäudeplanung die Frage nach einer Unterkellerung rechtzeitig berücksichtigt wird.