

STADT GRAFENAU



Teilaufhebung des Bebauungsplanes
„Sport und Erholung und südliche Altstadt von Grafenau“
im Bereich der Grundstücke
Fl.Nr. 142 und 137 (östliche Teilfläche)

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Lageplan - Auslegungsentwurf	3
C. Begründung	4
D. Verfahrensvermerke	9
E. Anlagen	11

Planverfasser:

*Arbeitsgruppe Planung
+ Architektur*
Dr. Klaus Bauer
Architekt, Stadt- und
Regionalplaner
Spitlastrasse 2
94481 Grafenau

A. Satzung

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

**Teilaufhebung des Bebauungsplanes
„Sport und Erholung und Südliche Altstadt von Grafenau“
im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 142 und 137 (östliche Teilfläche)**

**§ 1
Geltungsbereich**

Die Grundstücke Flur-Nr. 142 und 137 (östliche Teilfläche) der Gemarkung Grafenau bilden den aufzuhebenden Bereich des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 vom 24. Mai 2011. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung. Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Sport und Erholung und südliche Altstadt von Grafenau“ vom 12.11.1990 wird im Bereich der Flur-Nr. 142 und 137 (östliche Teilfläche) aufgehoben. Künftige Bauvorhaben richten sich nach §34 BauGB.

**§ 2
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Grafenau, den 25. Mai 2011





I.V.
Niedermeler
2. Bürgermeister

PLANLICHE FESTSETZUNGEN (AUS DEM BEST. BEBAUUNGSPLAN
 "SPORT UND ERHOLUNG UND SÜDLICHE ALTSTADT VON GRAFENAU")
 VOM 15.01.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1  Sondergebiet

2. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR
 VERSORGUNG MIT GÜTERN UND
 DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFF. UND
 PRIV. BEREICHS
 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

2.1  Fläche für Gemeinbedarf

3. VERKEHRSFLÄCHEN

3.1  Straßenverkehrsfläche

3.2  Öffentlich rechtlicher Fussweg

4. GRÜNFLÄCHEN

4.1  Öffentliche Grünfläche

4.2  geplante Baumpflanzung

4.3  zu erhaltende und zu sichernde Baumpflanzung

5. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN
 FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

5.1  Wasserfläche

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6.2  Aufzuhebende Grenze des bisherigen Geltungsbereichs

7. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

7.1  Grundstücksgrenze

7.2  vorh. Gebäude

B. Lageplan



Entwurfsverfasser:
 Arbeitsgruppe Planung +
 Architektur
 Dr. Klaus Bauer
 Architekt,
 Stadt- und
 Regionalplaner
 Spitalstraße 2
 94481 Grafenau
 Tel: 08552 2484



MASSTAB 1 : 1000
 Datum 24.05.2011

C. Begründung

1. Anlass und Ziele der Erforderlichkeit der Teilaufhebung

Der seit dem 12.11.1990 rechtskräftige Bebauungsplan „Sport und Erholung und südliche Altstadt von Grafenau“ weist in seinem Geltungsbereich ein Sondergebiet für Zwecke der Freizeit und Erholung (§10 und §11 BauNVO) aus. Davon ausgeschlossen sind die im Bebauungsplan vom 15.01.1990 als Misch- und Kerngebiet gekennzeichneten Gebiete.

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 142 und 137 Gemarkung Grafenau beabsichtigen eine Bebauung ihrer Flurstücke.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Sport und Erholung und südliche Altstadt von Grafenau“ setzt auf Fl.Nr. 142 und 137 (östliche Teilfläche) Gemarkung Grafenau jedoch Grünfläche für Erholung und Freizeit fest. Eine Bebauung wäre deshalb nicht möglich.

Um den Grundstückseigentümern eine Realisierung ihres Vorhabens zu ermöglichen, soll durch eine Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sport und Erholung und südliche Altstadt von Grafenau“ eine Bebaubarkeit der Fl.Nr. 142 und 137 nach §34 BauGB zugelassen werden.

2. Lage und Abgrenzung

Das aufzuhebende Bebauungsplangebiet befindet sich am südlichen Rand der Altstadt.

Im Südosten grenzt es an den Mühlgraben Fl.Nr. 271 und an den Kurpark Fl.Nr. 142/1 und 216/11, im Nordwesten an die Buchdruckergasse Fl.Nr. 145 und an die bebauten Grundstücke Fl.Nr. 140 und 138 und im Westen an das Grundstück Fl.Nr. 135.

Der aufzuhebende Bereich wird aus den Grundstücken 142 und 137 (östliche Teilfläche) gebildet.

3. Topographie und Größe

Das aufzuhebende Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden Richtung Mühlgraben ab. Die Größe beträgt ca. 0,08 ha.

4. Übergeordnete Planungen

Überörtliche Planungen oder Belange der Raumordnung werden nicht berührt.

5. Flächennutzungsplan

Das Aufhebungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau als Mischgebiet – MI – ausgewiesen.

6. Erschließung

Die Erschließung des aufzuhebenden Planungsgebietes erfolgt über die Buchdruckergasse.

7. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser wird durch Anschluss an die örtliche Wasserversorgungsanlage der Stadt Grafenau sichergestellt.

8. Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des aufzugebenden Planungsgebietes ist gesichert; sie erfolgt im Trennsystem über die öffentliche Kanalisation entlang des Kurparks.

9. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallwirtschafts-Gesellschaft (AWG) mit Sitz in Deggendorf vorgenommen.

10. Energieversorgung

Die Energieversorgung wird von der Energieversorgung Ostbayern AG – OBAG übernommen.

11. Wasserwirtschaft

Die baulichen Anlagen sind auf mögliche Hang- und Schichtwasser abzustimmen. Im aufzuhebenden Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

12. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im aufzuhebenden Planungsgebiet befinden sich keine geschützten Denkmäler.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet relevante Bodendenkmäler befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei zutage kommenden baulichen Anlagen, Keramik-, Metall- oder Knochenfunden die bauausführenden Firmen umgehend die archäologische Außenstelle in Landshut oder die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Freyung-Grafenau zu verständigen haben.

13. Altlasten

Nach Aussagen der Stadt Grafenau sind im Planungsbereich keine Altlasten bekannt.

14. Umweltbericht

Einleitung

Der Aufhebungsbereich liegt am Rande eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung. Die Nutzung als Kurpark erfolgt nicht auf den aufzuhebenden Flurstücken sondern beginnt östlich des Aufhebungsgebiets. Südlich jenseits des direkt angrenzenden Mühlgrabens befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Nördlich ist außerhalb des Bebauungsplanes ein Misch- und Kerngebiet anzutreffen. Durch die Teilaufhebung der Flächen wird eine Nutzung als Mischgebiet ermöglicht. Maßgebliche Konflikte mit dem benachbarten Kurpark, insbesondere in Hinblick auf den Immissionsschutz sind nicht zu erkennen und auch nicht zu erwarten.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, werden Landschaftspläne berücksichtigt.

Eine Vorbesprechung mit den Genehmigungsbehörden fand nicht statt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß §1a Abs. 3 in Verbindung mit §1 Abs. 8 BauGB die Eingriffsregelung grundsätzlich zu prüfen.

Die von der Teilaufhebung berührten Flächen sind teilweise bebaut und werden als privater Garten genutzt. Das Gebiet umfasst einzelne Gehölze und Obstbäume.

Die Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz ist als gering zu bezeichnen.

Oberirdische Gewässer, Vorkommen schützenswerter Tier- und Pflanzenarten oder Kulturgüter sind ebenso auf den Flächen nicht vorhanden.

Schutzgut Wasser/Grundwasser:

Der Mühlgraben schließt an die südliche Grenze des Aufhebungsgebiets an. Das Gelände ist felsig und fällt von Norden nach Süden zum Gewässer hin ab. Der Zufluss zum Mühlgraben bzw. zur Triebwerksanlage „Sturmmühle“ wird von einem Einlaufschutz geregelt. Der Aufhebungsbereich wird vom Hochwasserabfluss der Kleinen Ohe nicht betroffen. Nur bei einem technischen Versagen des Einlaufschutzes könnte Hochwasser in den Mühlgraben gelangen. Der Wasserspiegel im Mühlgraben ist immer konstant. Die Gewässerunterhaltung erfolgt über den städtischen Weg am Meininger Parkplatz (Fl.Nr. 134).

Aufgrund der sehr geringen Gebietsgröße ist allenfalls eine geringe Bedeutung bzgl. der Grundwasserneubildung anzunehmen. Die mit der Teilaufhebung möglich werdende Überbauung/Versiegelung wird die Grundwasserneubildung mindern.

Zur Verringerung dieser Auswirkung ist auf wasserdurchlässige Beläge in den Außenanlagen zu achten. Massive Bodenversiegelungen sind nicht erlaubt.

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.

Durch die Bebauung wird das Schutzgut Tiere und Pflanzen zwar beeinträchtigt, es handelt sich jedoch aufgrund der geringen Größe um keinen nennenswerten Lebensraum für Tiere. Die biologische Vielfalt ist gering.

In der Nachbarschaft des Aufhebungsbereichs befindet sich der Kurpark, ein öffentlicher Parkplatz sowie ein Misch- und Kerngebiet. Durch die neue Bebauung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung / Lärmimmission). Durch die vorgesehene Teilaufhebung, die auf den genannten Flurstücken eine Bebauung ermöglichen soll, darf den bestehenden (derzeit Parkplatz) bzw. geplanten Nutzungen (Parkplatz, Kurhaus mit Tiefgarage) im Sondergebiet bzw. auf der Fläche für den Gemeinbedarf kein immissionsschutzrechtlicher Nachteil entstehen. Der Nachweis zum Lärmschutz wird bei Vorlage des Bauantrags erbracht.

Dem Schutzgut Landschaft wird durch die geringe Größe des Aufhebungsgebiets keine Bedeutung für das Landschaftsbild zugemessen. Es befinden sich am Südufer des Mühlgrabens mehrere Gehölzanpflanzungen zur Begrünung des Parkplatzes.

Wechselwirkungen: Aufgrund der zu ergreifenden Ausgleichsmaßnahmen, keine.

Prognose: Die Fläche des Aufhebungsgebiets ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits teilweise bebaut und als privater Garten genutzt. Ob und zu welchem Zeitpunkt eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche Sport und Erholung erfolgen würde ist nicht absehbar. Bis auf weiteres bliebe der heutige Nutzungszustand erhalten.

Aufgrund der Geringfügigkeit des Vorhabens wird auf die Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten sowie Maßnahmen der Überwachung verzichtet.

15. Auswirkungen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Sport und Erholung und südliche Altstadt von Grafenau“ ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und die in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen auszugehen.

Grafenau, 24.05.2011


ARA
Dr. Klaus Bauer

D. **Verfahrensvermerke**

1. **Änderungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 09.02.2010 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Sport und Erholung und südliche Altstadt von Grafenau“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 142 und 137 (östliche Teilfläche) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.03.2010 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 26.11.2010 bis 21.12.2010 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.11.2010 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig vom 23.11.2010 bis 31.12.2010 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 22.03.2011 die vorgebrachten Änderungen und Bedenken behandelt.

3. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.04.2011 bis 05.05.2011 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.03.2011 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig vom 24.03.2011 bis 05.05.2011 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 Begründung gebeten.

4. **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 24.05.2011 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Sport und Erholung und südliche Altstadt von Grafenau“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 142 und 137 (östliche Teilfläche) Gemarkung Grafenau wurde vom Stadtrat am 24.05.2011 beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am **27. Mai 2011** im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

E. Anlagen



Lageplan 1 : 5000



Luftbild o. M.
Stand der Luftaufnahme 2007



Bebauungsplan Sport und Erholung und Südliche Altstadt von Grafenau
vom 12.11.1990



Bebauungsplan Sport und Erholung und Südliche Altstadt von Grafenau
vom 12.11.1990
Ausschnitt



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau