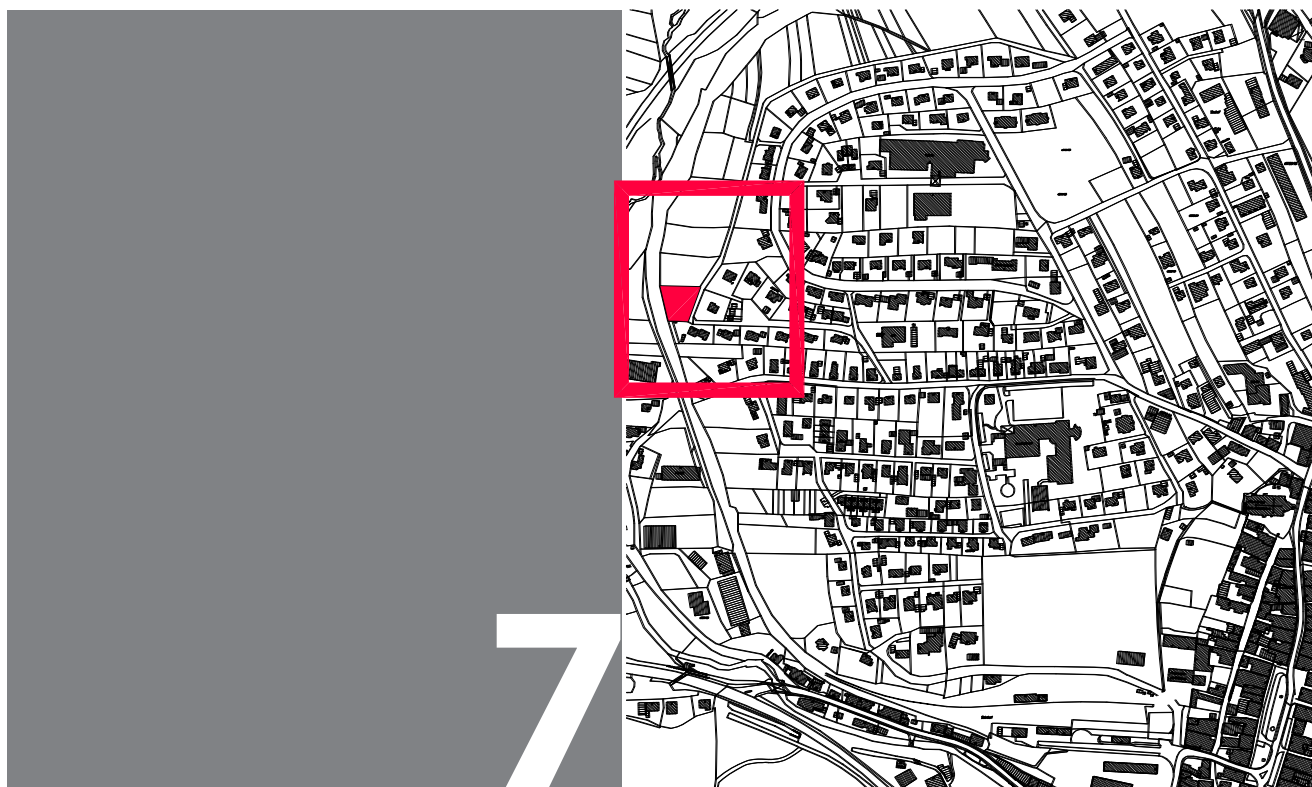


# STADT GRAFENAU



## 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Viehbachäcker-Schmallüssäcker-Grüberäcker“



Stadtplanung:

Architekt Dipl. Ing. Josef Sonnleitner  
Goldammerweg 1a  
94481 Grafenau

Landschaftsarchitektur:

Landschaftsarch. Dipl. Ing. (FH)  
Helga Sammer  
Waldweg 3  
94566 Riedlhütte

---

## **7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Viehbachäcker-Schmallüssäcker-Grüberäcker“ (Finkenweg)**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>A. Satzung</b>	<b>3</b>
<b>B. Deckblatt</b>	<b>4</b>
<b>C. Hinweise</b>	<b>8</b>
<b>D. Begründung</b>	<b>9</b>
<b>Natsch. rechtl. Eingriffsregelung</b>	<b>13</b>
<b>Karten</b>	<b>16</b>
<b>Umweltbericht</b>	<b>20</b>
<b>E. Verfahrensvermerke</b>	<b>27</b>
<b>F. Anlagen</b>	<b>28</b>

---

## **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 Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat die Stadt Grafenau folgende Satzung erlassen:

### **7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Viehbachäcker-Schmallüssäcker-Grüberäcker“**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Das Grundstück Flurnummer 837/12 Teilfläche der Gemarkung Grafenau bildet den geänderten Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes . Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Deckblatt Nr. 7 vom 3. März 2009.

Das Deckblatt Nr. 7 mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

#### **§ 3**

##### **Textliche Festsetzungen**

#### **1. Grünordnerische Festsetzungen**

##### **1.1 Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bauparzelle wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine aufwertbare Fläche angrenzend an die Nordgrenze der Parzelle zugeordnet. Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 837/12 der Gemarkung Grafenau wird eine Fichtenkultur entfernt und eine abgestufte Hecke bzw. ein Waldmantel/Waldsaum aufgebaut, womit der notwendige Ausgleich erfolgen kann.

Die Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung gemäß Ziffer 1.2 bis 1.6 und zum Ausgleich gemäß Ziffer 1.7 und 1.8 sind verbindlich einzuhalten bzw. durchzuführen.

## 1.2 Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

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

Arten und Qualitäten sind gemäß der Pflanzliste (Ziffer 1.3) auszuwählen. Zusätzlich zu den Arten der Pflanzliste sind im direkt angrenzenden Bereich zum Gebäude (z.B. Eingangsbereich) auch andere standortgerechte Pflanzen (auch Bodendecker und Stauden) bis zu einem Anteil von 50% zulässig. Es dürfen nur grünlaubige Gehölze verwendet werden. Von der Parzellenfläche sind mind. 20 % im Sinne der Pflanzenliste gärtnerisch als Pflanzflächen (Pflanzabstand: 2,0 m) anzulegen.

Für je 400 m<sup>2</sup> angefangene Parzellenfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Nicht gefällt vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang ab 20cm in 1m Höhe können angerechnet werden.

Die geschlossene Gehölzpflanzung ist entlang der westlichen, südlichen und östlichen Parzellengrenze mind. 1-reihig, mind. 2,5 m breit, anzuordnen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich zu ersetzen.

Günstige Wachstumsbedingungen werden durch Herstellen der Vegetationstragschicht gemäß DIN 18915 und Herstellung der Pflanzgruben nach DIN 18916 geschaffen.

Hinweis:

*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 u.a.) ständig zu gewährleisten.*

*Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.*

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

## 1.3 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. Bei Obstbäumen ist entsprechend der guten fachlichen Praxis in den ersten 3- 5 Jahren ein jährlicher Erziehungschnitt zum Kronenaufbau und anschließend Pflegeschnittmaßnahmen im Turnus von 2 - 3 Jahren durchzuführen. Sträucher werden im 5 - 8- jährigen Rhythmus zurückgeschnitten.

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

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

Acer platanoides*	Spitzahorn	Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus*	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata*	Winterlinde		

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

Betula pendula	Weiß-Birke	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche		

Obstgehölze (Bäume II. Ordnung), Mindestqualität: Hochstamm oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14/16 cm

Apfel*	Obstgehölz	Pflaume*	Obstgehölz
Kirsche*	Obstgehölz	Haferpflaume*	Obstgehölz

#### Gehölzpflanzung

15% Solitärpflanzen, Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 – 150 cm, (in Ausgleichsflächen Heister mit Ballen, Höhe 150 – 175 cm),

85 % Sträucher, Mindestqualität: verpflanzt, mit Ballen oder Container, Höhe 60 – 100 cm

Cornus mas*	Kornelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea*	Gemeiner Hartriegel	Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Corylus avellana	Hasel	Rosa pimpinellifolia*	Bibernellrose
Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn	Rosa rubiginosa*	Zaunrose
Crataegus laevigata*	Zweigriffeliger Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche	Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Malus sylvestris	Wildapfel	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Prunus padus ssp. borealis	Gemeine Traubenkirsche	Salix caprea	Salweide
Prunus spinosa	Schlehdorn	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Pyrus pyraeaster	Wildbirne		

#### 1.4 Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

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 Oberflächenwasser sind, soweit bodentechnisch möglich, flächig- wenn dies nicht möglich ist, linienhaft - auf dem Grundstück zu versickern.

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

## 1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der Parzellengrenzen als Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun bis 1,20m Höhe, ohne befestigte Sockel zulässig. Der Zaun ist an der Straßenseite mind. 1,00m von der Fahrbahnkante nach innen zu versetzen.

## 1.6 Geländemodellierungen

Erdwälle sind unzulässig. Anfallendes Steinmaterial ist auf dem Grundstück oder bei entsprechender Eignung für Lesesteinschüttungen auf der Ausgleichsfläche wieder zu verwenden. Böschungsober- und unterkanten sind auszurunden.

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

Der Nachweis der Notwendigkeit von Stützmauern ist durch Schnitte zu belegen. Sie sind nur als Trockenmauer bzw. Findlingsmauer zugelassen. Die Fundamentierung ist wasser-durchlässig herzustellen.

## 1.7 Entwicklungsziele und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel:

Frei wachsende Laubgehölzhecke bzw. Waldmantel, gestuft in Baum- und Strauchschicht mit vorgelagertem Saum und zwei Feldsteinschüttungen.

Maßnahmen:

- Fällung der noch auf der Ausgleichsfläche bestehenden Fichten.
- Pflanzung von vier Bäumen I. oder II. Ordnung mit einem Stammdurchmesser von mind. 14-16cm, gemessen in 1,00m Stammhöhe. Baumverankerung mit je zwei Pflöcken. Stammschutz mit Schilfrohrmatte (Pflanzung außerhalb der Fallzone von 25m zur Baugrenze).
- Pflanzung einer 3-reihigen, z.T. bewehrten Strauchhecke im Dreiecksverband (Pflanzabstand 2,0x2,0m).
- Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich zu ersetzen. Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb von 3 Jahren. Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 6-7 Jahren.
- Im vorgelagerten Saum sind zwei Feldsteinschüttungen zu je ca. 5 m<sup>3</sup> Feldsteinen einzubringen.
- Der Saum ist auf einer Breite von 5 – 6 m 1x pro Jahr (Herbst) zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

### 1.8 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 fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

## § 4

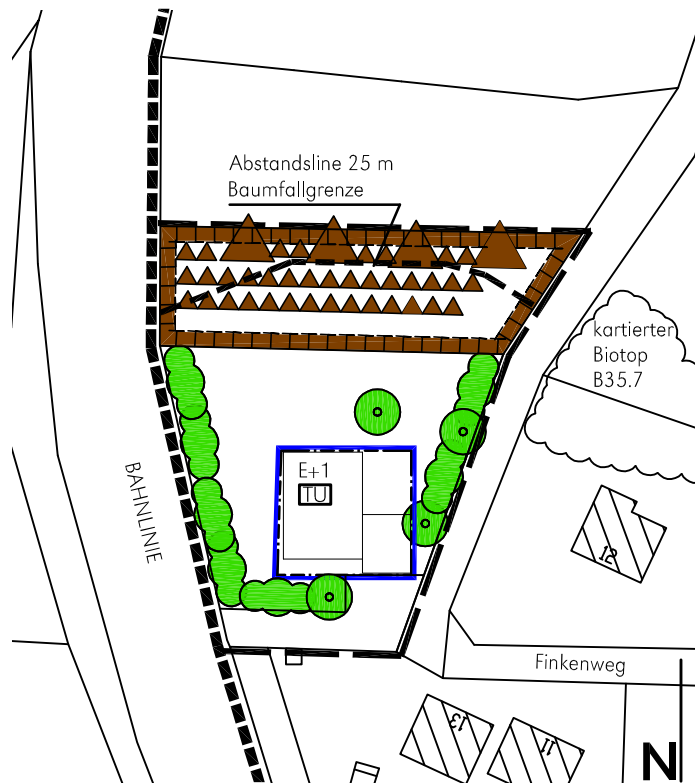
### Inkrafttreten





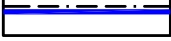

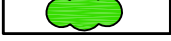


Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Grafenau, den 24. Juni 2009

  
\_\_\_\_\_  
Hemut Peter, 1. Bürgermeister



**B. Deckblatt Nr. 7****Zeichenerklärung:**

	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans		Umgrenzung der Ausgleichsfläche
	Grenze des Geltungsbereiches des Deckblatts		zu pflanzende Bäume I. o. II. Ordnung
	Baugrenze §23 (3) BauNVO		zu pflanzende Strauchreihe, 3-reihig
	zu pflanzende Sträucher		Passive Lärmschutzmaßnahmen: Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer sind im östlichen Gebäudeteil anzuordnen.
	zu pflanzender Baum I. o. II. Ordnung		



**C. Hinweise**

Deutsche Bahn AG

Lärm- und Erschütterungseinwirkungen und sonstige Einwirkungen durch Funkenflug, elektromagnetische Felder und dergleichen, die aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn herrühren sind zu dulden, und, soweit diese einer gesetzlichen Regelung unterliegen im Rahmen dieser Grenzwerte entschädigungslos hinzunehmen.

## D. Begründung

### 1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Nach Beschluss des Stadtrates vom 8. Mai 2007 soll der Bebauungsplan „Viehbachäcker-Schmallüssäcker-Grüberäcker“ im Bereich des städtischen Grundstücks FL. Nr. 837/12 Teilfläche der Gemarkung Grafenau geändert werden.

Im Zusammenhang des Themenkomplexes monokulturelle Bepflanzung, Waldschädigung durch Umwelt- und Klimaeinflüsse, Windwurf, Borkenkäferbefall etc. musste der ca. 30-jährige Fichtenbaumbestand nicht zuletzt aus Sicherheitsgründen großflächig abgeholzt werden.

Das Flurstück ist mit der Stichstrasse des Finkenwegs vom Wendehammer aus verkehrsmässig erschlossen. Ebenso sind Wasser- und Stromversorgung sowie Abwasseranschluß vorhanden. Aus der Sicht der Stadt Grafenau bietet sich deshalb die Möglichkeit an, mit geringem Erschließungsaufwand den südlichen Teil des Grundstücks als Bauland zur Verfügung zu stellen.

### 2. Beschreibung des Änderungsgebietes

Das Flurstück 837/12 der Gemarkung Grafenau liegt im Westen des Stadtgebietes am westlichen Rand der Wohnbebauung am Sachsenring und ist wie folgt umgrenzt:

Im Osten von dem städtischen Weg FINr. 826/1 Gemarkung Grafenau (Kanalweg) im Süden von dem bebauten Wohngrundstück FINr. 838/5 Gemarkung Grafenau und dem städtischen Grundstück 838/2 Gemarkung Grafenau im Westen von der Bahnlinie Zwiesel-Grafenau FINr. 227 Gemarkung Grafenau im Norden von dem Waldgrundstück FLNr. 829 Gemarkung Grafenau.

Die Bahntrasse der Regionalbahnstrecke Zwiesel-Grafenau liegt am Böschungsfuß der an der westlichen Grundstücksgrenze ca. 4,00m abfallenden Geländekante, so dass letztlich auch durch den Niveauunterschied keine unzumutbaren Einwirkungen in Form von Lärm o.ä. durch den Zugverkehr zu erwarten sind.

Das Grundstück umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.354qm; der bebaubare Teilbereich sollte mit einer Grösse von ca. 1.300qm als Bauparzelle ausgewiesen werden.

Das nach Westen leicht fallende Gelände ist für eine Bebauung problemlos geeignet.

### 3. Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan wurde mit Deckblatt Nr. 21 geändert. Die betreffende Teilfläche wurde als WA, Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gewidmet, so dass die Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Im dem seit 1965 rechtskräftigen Bebauungsplan „Viehbachäcker-Schmallüsäcker-Grüberäcker“ ist das Grundstück als Fläche für vorhandene Baum- und Buschgruppen (Grünfläche) ausgewiesen.

### 4. Städtebau

Für eine Wohnbebauung mit einem Einzelhaus ist die durch die angrenzende Bahntrasse im Westen und den Fichtenforst im Norden entstehende „Einzellage“ durchaus attraktiv. Zudem ist die Besonnung von Süden gewährleistet.

Aus städtebaulicher Sicht läuft diese Bebauung dem ursprünglichen Konzept einer klaren Abgrenzung des Baugebietes durch den Waldsaum im Westen entgegen. Sie stellt jedoch nur aus rein „grafischer“ Sicht den Beginn einer kategorisch abzulehnenden Entwicklung hin zur Bebauung des gesamten Waldsaumes in Richtung Norden dar. Neben der ohnehin vorhandenen erschließungstechnischen Problematik, wurde zudem im Flächennutzungsplan das Grundstück „parzellenscharf“ als WA abgegrenzt, um dieser Gefahr entgegenzuwirken.

### 5. Planung

Da es sich auch auf lange Sicht um eine Einzelparzelle handelt, sind restriktive Festsetzungen bezüglich der Gebäudeanordnung innerhalb der Baugrenze und Firstrichtung aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig. Die Baugrenze wird im Wesentlichen durch die erforderlichen Abstände zum Waldrand (Baumfallzone) und den Immissionsquellen Staatsstrasse 2131 und Eisenbahn bestimmt.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird mit E+1 festgesetzt. Siehe hierzu die Textlichen Festsetzungen unter 1.5.2 und 2.3.4 des Bebauungsplanes.

Auf die Darstellung von Garagen und Nebengebäuden wird ebenfalls verzichtet, da diese nach §§12 und 14 BauNVO ohnehin zulässig sind, sofern im Bebauungsplan hierüber keine gegenteilige Aussage getroffen wird.

#### 6. Amt für Landwirtschaft und Forsten

Für weitere Rodungen ist das Einverständnis durch das Amt für Landwirtschaft und Forsten einzuholen. Zudem wurden die erforderlichen Abstände von Gebäuden zum Waldrand über geeignete Festsetzungen und Hinweise in der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt.

#### 7. Verkehr

Der bestehende Strassenquerschnitt der Stichstrasse ist für einen befahrbaren Anliegerweg ausgelegt. Da nur insgesamt 3 Parzellen daran angeschlossen sind, dürfte die verkehrsmäßige Erschliessung noch ausreichen. Es ist davon auszugehen, dass sich die verkehrsmäßige Gesamtsituation im Wohnviertel nicht ändert.

#### 8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Parzelle mit Wasser, Elektrizität und Abwasser ist in vollem Umfang vorhanden.

#### 9. Kosten der Änderung des Bebauungsplanes

Die Sparten Strom, Wasser, Abwasser und Telefon sind vorhanden. Lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Parzellenzufahrt herzurichten.

Einschliesslich der Abholzung der erforderlichen Flächen dürften sich die Kosten auf ca. 12.000,- EUR inkl. MWSt. belaufen.

Der Aufwand für die Anpflanzung der Ausgleichsflächen dürfte kaum nennenswert sein.

## 10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 10.1 Rechtsgrundlagen

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zu Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

### 10.2 Verfahren

Maßnahmen innerhalb der Bauparzelle stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die 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 (vgl. auch § 4, Ziffer 1.7).

Die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 837/12, Gemarkung Grafenau, wird künftig als Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des §8 und §8a BNatSchG (in Verbindung mit §1a BNatSchG) gesichert und findet gemäß Art. 6b Abs. 7 BayNatSchG Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

Bei der Erstellung der Ergänzungssatzung wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des „Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ (ergänzte Fassung 2003) wie folgt angewandt:

#### 10.2.1 Schritt 1

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft (Karte I)

Auf dem Gebiet auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist wurde ein Fichtenbestand (Alter ca. 30 Jahre) aufgrund eines Borkenkäferbefalls weitgehend gefällt und aufgearbeitet. Einige wenige Fichten im Randbereich sowie einzelne Laubbäume am Rand der Parzelle blieben erhalten. Der verbleibende Fichtenbestandsrand ist relativ instabil. Der größte Teil der Fläche liegt seit ein paar Jahren brach.

Die Fläche wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (Kategorie II, unterer Wert).

Die Höhe beträgt ca. 610 müNN.

Es handelt sich hierbei um ein leicht hängiges, südexponiertes Gelände.

### 10.2.2 Schritt 2

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

Gemäß dem vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet ist mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad zu rechnen. Die Grundflächenzahl wird erwartungsgemäß den Wert von 0,35 nicht überschreiten. Auf Grund der Eingriffsschwere erfolgt die Zuordnung der Fläche zum Typ B.

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 des Deckblattes „Finkenweg“ sieht folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Ortseingrünung vor:

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel)
- Schaffung von Grünstrukturen durch Bäume und Gehölzstreifen

Schutzgut Wasser:

- Regenwasserrückhaltung auf der beplanten Grundstücksparzelle
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten, Terrassen und Wege um das Gebäude

Schutzgut Boden:

- Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung (mind. 20% der Parzellenfläche muss bepflanzt werden).

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Einbau strukturbildender Bäume und Gehölzstreifen zur Eingrünung der Baufläche

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

### 10.2.3 Schritt 3

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

Aufgrund der 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. 1.340 m<sup>2</sup> entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B II. Auf der Grundlage dieser Flächen ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) wird aus der Faktorenspanne des Feldes B II (0,5 - 0,8) ein mittlerer Faktor von 0,6 gewählt.

Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf von ca. 804 m<sup>2</sup>, der außerhalb der zu bebauenden Parzelle in Form einer zusätzlichen Ausgleichsfläche herangezogen wird.

### 10.2.4 Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung (siehe Karte V und Karte VI)

Die nördlich an die vorgesehene Parzelle angrenzende Fläche auf dem selben Flurstück mit der Flurnummer 837/12 der Gemarkung Grafenau wird als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

Ausgehend von der Wertkategorie II (Fichtenbestand ca. 30 Jahre alt), zum Teil gefällt, Fläche zum Teil brachliegend, kann der Bereich durch die in § 4, Ziffer 1.7 aufgeführten Maßnahmen in einen artenreichen Waldrand der Kategorie III mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild übergeführt werden. Aufgrund des Kategorienwechsels kann der Anerkennungsfaktor der Ausgleichsfläche demnach mit 1,0 angesetzt werden.

Der notwendige Ausgleich kann mit der Durchführung der o.g. Maßnahmen erfolgen.

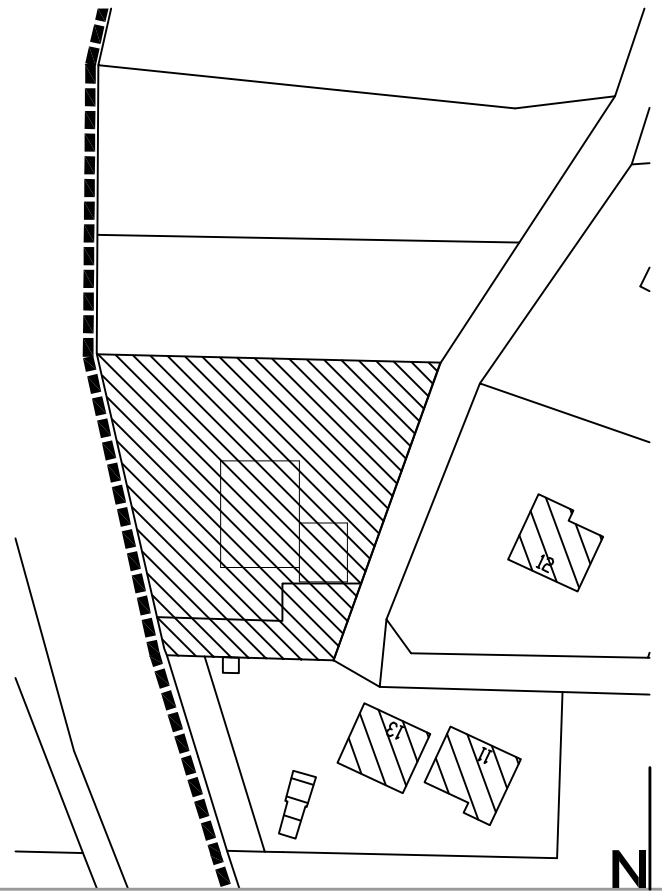
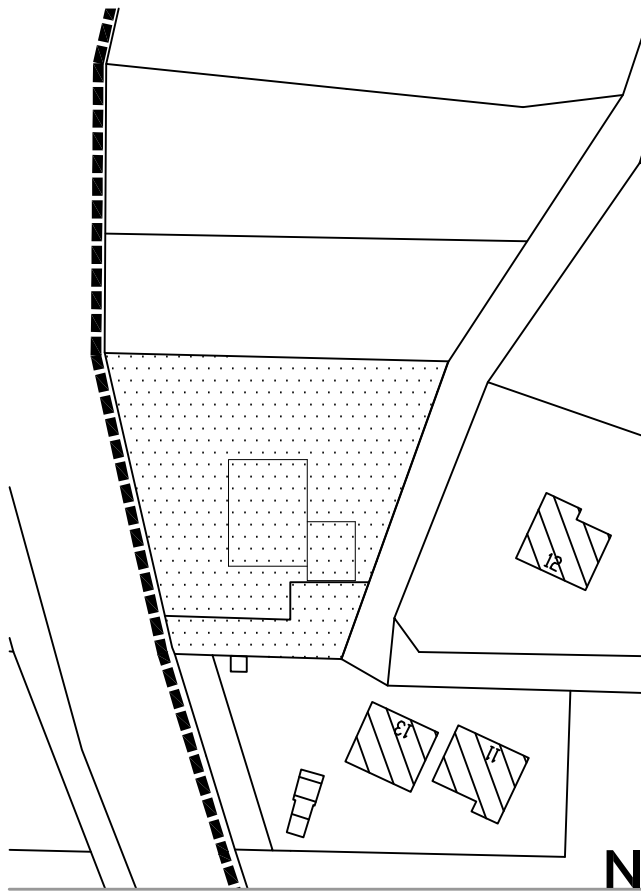
10.3 Karten

**KARTE I**

Bestand und Bewertung  
 der Schutzgüter M 1:1000

**KARTE II**

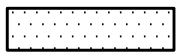
Einstufung der geplanten  
 Nutzung M 1:1000



Legende:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Fichtenbestand gefällt und aufgearbeitet mit einzelnen randlichen Laubbäumen, Großteil z. Z. brachliegend Kategorie II (unterer Wert)



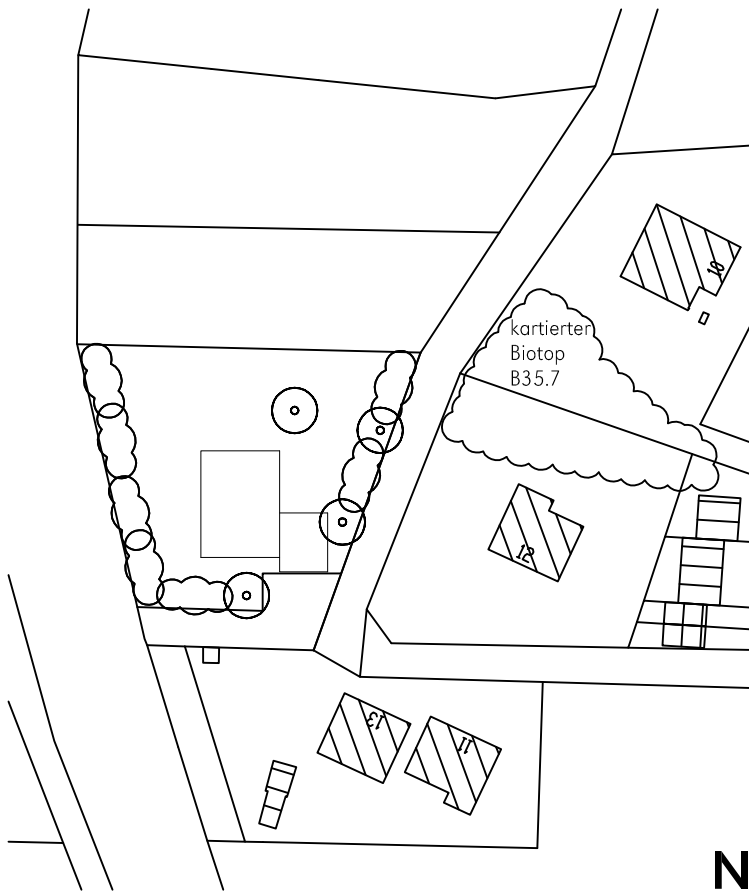
Eingriffstyp B  
 (mittlerer Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad)

Fläche ca. 1340 m<sup>2</sup>



**KARTE III**

Vermeidungsmaßnahmen M 1:1000



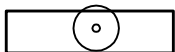
Förderung der  
 Versickerungsfähigkeit von  
 Niederschlagswasser durch  
 wasserdurchlässige Beläge


Ortsrandeingrünung  
 durch strukturbildende  
 Sträucher und Bäume

Pflanzung eines Baumes  
 pro angefangene 400 m<sup>2</sup>

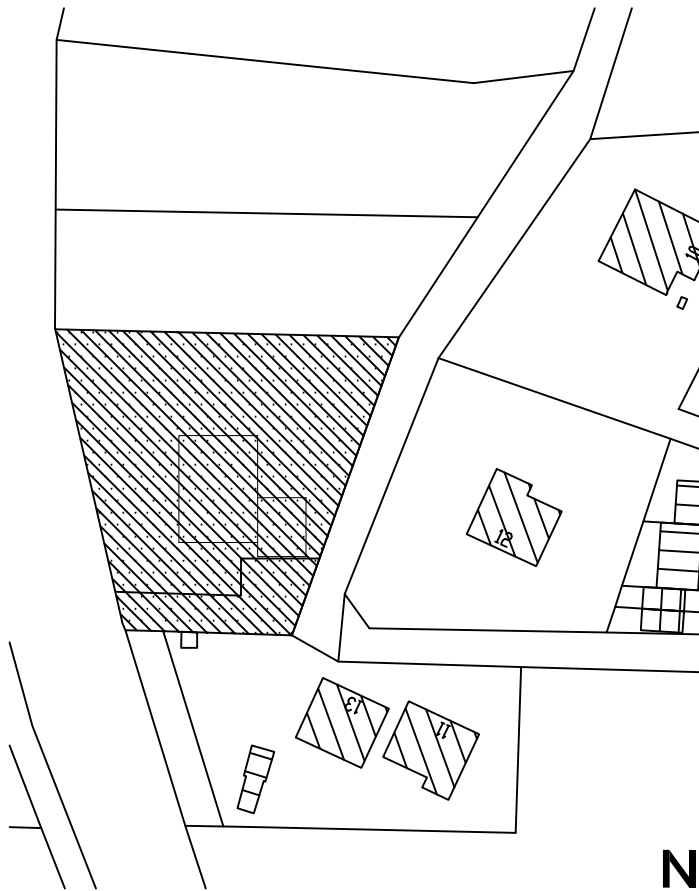
Verzicht auf Sockelmauern bei  
 Zäunen

**Legende:**


 zu pflanzender Baum I. o. II. Ordnung

 zu pflanzende Sträucher

**KARTE IV**  
 Ableitung der  
 Beeinträchtigungsintensität  
 M 1:1000

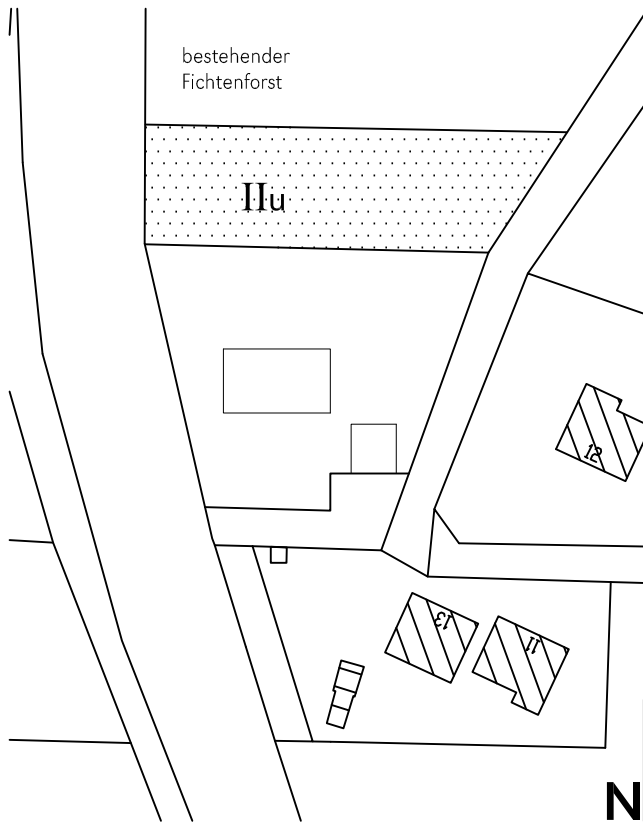


**Legende:**

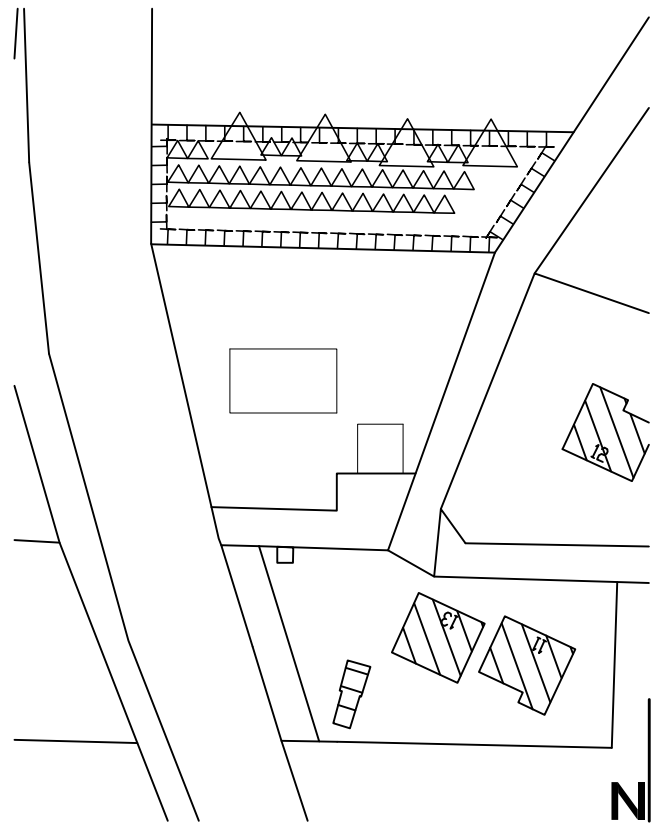
 Beeinträchtigungsintensität  
 BII (u) = ca. 1340 m<sup>2</sup>

	auszugleichende Fläche	x	Kompensationsfaktor	=	Ausgleichsfläche
B II (u)	ca. 1340 m <sup>2</sup>		0,60		804 m <sup>2</sup>
Als Grundlage für die Flächenermittlung diente ein Auszug aus der digitalen Flurkarte					

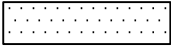
**KARTE V**  
 Bestand und Bewertung  
 der Schutzgüter auf der Ausgleichsfläche  
 M 1:1000




**KARTE VI**  
 Maßnahmen auf der  
 Ausgleichsfläche  
 M 1:1000




**Legende:**

 z. T. Fichtenbestand  
 Alter ca. 30 Jahre, z.T. Fläche  
 brachliegend (Holunder, Himbeere,  
 Brombeere, heimisches Springkraut)

 **IIu** Kategorie II unten, laut Leitfaden

 Umgrenzung der Ausgleichsfläche

 zu pflanzende Bäume I. o. II. Ordnung

 zu pflanzende Strauchhecke, 3-reihig

## 11. 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.

### 11.1. Einleitung

#### 11.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Grafenau setzt mit der Änderung des Bebauungsplans Viehbachäcker-Schmallüssenäcker-Grüberäcker, Deckblatt Nr. 7 ihren durch Deckblatt 21 geänderten Flächennutzungsplan um. Das erweiterte Allgemeine Wohngebiet schafft eine weitere Parzelle in relativ attraktiver Wohnlage am westlichen Stadtrand. Umfang und Art der Bebauung ist in den vorangegangenen Absätzen der Begründung bereits beschrieben worden.

#### 11.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltspezifischen Zielen und Art ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz werden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage die Vorgaben aus dem Landschaftsplan und aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bahnstrecke, zur vorhandenen Staatsstrasse und zum vorhandenem Gewerbegebiet besonders die Immissionsschutz- Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen berücksichtigt.

Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung grundsätzlich nicht entgegen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für die Erweiterungsfläche nicht vor.

#### Vorbesprechung, Scoping

Nach dem Aufstellungsbeschluss fand ein Ortstermin mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde, der Stadt Grafenau und den Planern statt. Die Anregungen aus diesem Termin wurden bei der Planung berücksichtigt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

## 11.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

### Schutzgut Mensch - Lärm

Beschreibung und Auswirkungen zum Straßenverkehrslärm (frei nach Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes des Landratsamtes Freyung-Grafenau): Im Westen der geplanten WA-Erweiterung verläuft in einer Entfernung von etwa 125 m zum Nordwesteck des Grundstückes FINr. 837/12 die Staatsstrasse St 2132. Wie orientierende Verkehrslärberechnungen nach den Bestimmungen der RLS-90, hochgerechnet auf das Prognosejahr 2020 zeigen, werden am geplanten WA die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV voraussichtlich nicht überschritten. Der schalltechnische Orientierungswert nachts der DIN 18005 wird ebenfalls eingehalten.

Beschreibung und Auswirkungen zum Schienenlärm (frei nach Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes des Landratsamtes Freyung-Grafenau): Unmittelbar westlich des geplanten WA verläuft die eingleisige, nicht elektrifizierte Neben-Bahnlinie Zwiesel-Grafenau (Waldbahn). An Hand der hier vorliegenden Daten zur Anzahl der Zugfahrten auf dieser Strecke (15 Vorbeifahrten tags, 1 Vorbeifahrt nachts, Stand 2006) wurden orientierende Berechnungen nach den Bestimmungen der 16. BImSchV durchgeführt. Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, werden am geplanten WA durch die derzeitige Zugfrequenz die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV voraussichtlich nicht überschritten. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden, wie eine Abschätzung der Beurteilungspegel nach Anhang A.3 der DIN 18005-1:2002-07 zeigt, voraussichtlich ebenfalls nicht überschritten.

Beschreibung und Auswirkungen zum Gewerbelärm (frei nach Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes des Landratsamtes Freyung-Grafenau): Im Südwesten des geplanten WA befindet sich ein Gewerbebetrieb in einem Gewerbegebiet - GE. Östlich dieses GE befindet sich ein bereits bebautes Allgemeines Wohngebiet – WA. Das geplante WA rückt im Vergleich zum vorhandenen WA nicht näher an das GE und an den bestehenden Betrieb heran. Somit sind immissionsschutztechnische Nachteile für den Betrieb in Form eines über das bereits derzeit vorhandene Rücksichtnahmegebots hinaus, eher nicht zu erwarten. Trotzdem widerspricht die Erweiterung eines WA in unmittelbarer Nachbarschaft eines GE dem Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG, nach dem „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen... auf die ausschließlich oder überwiegend

dem Wohnen dienenden Gebiete... so weit wie möglich vermieden werden....“

Ergebnis: Die zu erwartende Lärmbelastung von Strasse, Schiene und Gewerbe ist als gering anzusehen. Es ist jedoch empfehlenswert, die Schlaf- und Ruheräume im Osten des Gebäudes anzuordnen.

Im angrenzenden WA ist bau- und anlagebedingt mit üblichen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Betriebsbedingte Belastungen sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Mensch - Erschütterung

Beschreibung und Auswirkungen: Es wurden keine Erschütterungsmessungen durchgeführt. Ein gutachterlicher Nachweis der Unbedenklichkeit hinsichtlich Erschütterungswirkungen liegt nicht vor. Bezüglich des Themenkomplexes Erschütterung wurde auch auf zusätzliche Nachfrage der Stadt Grafenau an den zuständigen Träger Öffentlicher Belange keine weitere Stellungnahme abgegeben. Gemäß Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen wurde der Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, nachdem Ansprüche ausgeschlossen werden und Immissionen entschädigungslos hinzunehmen sind (Text siehe Ziffer C Hinweise).

Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit Herrn Rothkopf, Bauamt Stadt Grafenau in der 42. KW 2008 konnte bei gewohnter Beanspruchung des Gleiskörpers und bei erheblich reduzierter Zuggeschwindigkeit (wegen Bahnübergang in der Nähe) subjektiv keine Erschütterung auf der betroffenen Bauparzelle wahrgenommen werden.

Ergebnis: Auf der geplanten Bauparzelle ist bei derzeitiger Beanspruchung des Gleiskörpers anlage-, bau- und betriebsbedingt nicht mit nennenswerten Beeinträchtigungen zu rechnen. Eine nennenswerte, bzw. erhebliche Zunahme des Schienenverkehrs über das jetzt vorliegende Nutzungsmaß hinaus ist unter den vorherrschenden Gegebenheiten nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Beschreibung: Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Augenscheinlich konnte kein Zulauf von Grund- bzw. Schichtwasser festgestellt werden. Je nach Witterungsverhältnissen ist ggf. mit geringem Schichtwasserzulauf zu rechnen. Ein für das Bauvorhaben relevantes Grundwasservorkommen ist nicht erkennbar. Fließende oder stehende Gewässer gibt es nicht.

Auswirkungen: Auf der geplanten Bauparzelle wird durch die vorgesehene Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie Beschränkung des Versiegelungsgrades und

Regenwasserrückhaltung (vgl. Ziffer 1.4. der Grünordnerischen Festsetzungen) sind geplant.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Aufgrund der Topographie ist kein Eindringen von Grundwasser in die Baugrube zu erwarten. Beim Oberflächenwasser sind auf Grund der geringen Größe des Baubereichs (nur eine Parzelle) bau- und anlagebedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Bei den Bauarbeiten ist auf eine möglichst zügige Ableitung von Oberflächenwasser durch Drainagegräben, bzw. offene Gräben zu achten.

Betriebsbedingt ist ebenfalls von einer geringen Umweltwirkung auszugehen, wenn die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

#### Schutzgut Boden

Beschreibung: Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Gneis. Das Bodenprofil besteht augenscheinlich aus flachgründiger Oberbodenschicht auf grobsandigem Lehm, im Untergrund sind brockige, sandige Gesteinsverwitterungen bis zu zerklüftetem Fels zu erwarten.

Es liegen der Stadt Grafenau keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Erweiterungsgebiet vor.

Auswirkungen: Baubedingt wird die Parzelle verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ <0,35) und Zufahrten werden bis zu 35% der Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. Ziffer 13 der Begründung).

Ergebnis: Es sind aufgrund der Versiegelung und des Untergrunds Umweltauswirkungen mäßiger Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Auf dem Plangebiet wurde ein ca. 30-jähriger Fichtenbestand auf Grund von Borkenkäferbefall gefällt und aufgearbeitet. Einzelne randliche Laubbäume blieben erhalten. Gehölzaufwuchs gibt es ebenfalls auf der Böschung zu den Gleisen außerhalb des Geltungsbereichs.

Auswirkungen: Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist durch den Neubau auf Grund der ge-

ringen Größe des Baubereichs mit geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Es ist keine exponierte Lage betroffen.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie Eingrünung und Durchgrünung der Bauparzelle erforderlich und vorgesehen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingestuft werden.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Es handelt sich bei der neu geplanten Bauparzelle um eine Rodungsfläche, bzw. um eine junge Brache, die zum Teil mit krautigen Pflanzen, Brombeeren, Himbeeren und Indischem Springkraut besetzt ist. Holz lagert auf einem Teil der Fläche.

Auswirkungen: Eine Bebauung des Grüngürtels von Wohngebieten, wie hier geplant, ist aus landschaftsplanerischer Sicht abzulehnen. Auf Grund der geringen Größe des Baubereichs ist jedoch bau-, anlage- und betriebsbedingt nur mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu rechnen.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie Eingrünung und Durchgrünung der Bauparzelle erforderlich und vorgesehen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als gering eingestuft werden.

#### Schutzgut Luft und Klima

Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt. Es liegt hier keine Betroffenheit vor.

#### Schutzgüter Kultur- und Sachgüter und Erholung

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie Erholung werden hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.



### 11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung wieder aufgeforstet werden.

### 11.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Mit Hilfe des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt (vgl. hierzu Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ziffer 13. der Begründung).

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- der Eingrünung und Durchgrünung der Bauparzelle,
- der Beschränkung des Versiegelungsgrades und der Regenwasserrückhaltung,
- dem Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel),
- der Gestaltung von ggf. notwendigen Hangabstützungen und Böschungsneigungen optisch ansprechend und kleintierverträglich,

sind darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen auf der dafür festgesetzten Fläche gemäß Grünordnerischen Festsetzungen Ziffer 1. durchzuführen.

Die Anlage eines artenreichen Waldrandes in Form einer Laubgehölzhecke mit vorgelagertem Saum und zwei Feldsteinschüttungen erfolgt hierzu zur Schaffung von neuen Lebensräumen im Sinne des Biotopverbunds, zur Stabilisierung und zum Schutz des vorhandenen Fichtenforstes, zur Verzögerung des Regenwasserabflusses und darüber hinaus zur Strukturverbesserung des Landschaftsbildes.

### 11.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht. Die Stadt Grafenau will auf Grund der vor Ort vorhandenen Erschließung und auf Grund des relativ geringen notwendigen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild neues Bauland schaffen.

## 11.6. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

### 11.6.1. Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachstellen verwendet.

Die augenscheinlichen Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit wurden nicht durch entsprechende Bodenuntersuchungen überprüft. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Auf Grund der Topografie ist jedoch nicht mit anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Die subjektiven Einschätzungen zur Erschütterung durch Schienenbetrieb wurden nicht durch entsprechende Messungen belegt.

### 11.6.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen – Monitoring

Durch ggf. notwendige Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen muss langfristig gewährleistet werden, dass bei Windbruch keine Gehölze, bzw. Gehölzteile auf die Gleisanlagen fallen.

### 11.6.3. Zusammenfassung

Für die geplante Bauparzelle, die den Bedarf an Bauland decken soll wurde ein relativ zentrumsnaher Bereich am westlichen Stadtrand gewählt. Es sind keine besonders wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Ein- und Durchgrünung der Baufläche und durch Festsetzungen zum Regenwasserrückhalt werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch - Lärm	gering	gering	gering
Mensch - Erschütterung	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Boden	mäßig	gering	mäßig
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering
Luft und Klima	-	-	keine Betroffenheit
Kultur- und Sachgüter, sowie Erholung	-	-	keine Betroffenheit

## **E.    Verfahrensvermerke**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 08.05.2007 die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Viehbachäcker-Schmallüssäcker-Grüberäcker“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2007 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 8.9.2008 bis 30.9.2008 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 5.9.2008 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig, vom 2.9.2008 bis 13.10.2008 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 3.3.2009 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

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

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.3.2009 bis 24.4.2009 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.3.2009 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden vom 13.3.2009 bis 24.4.2009 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**

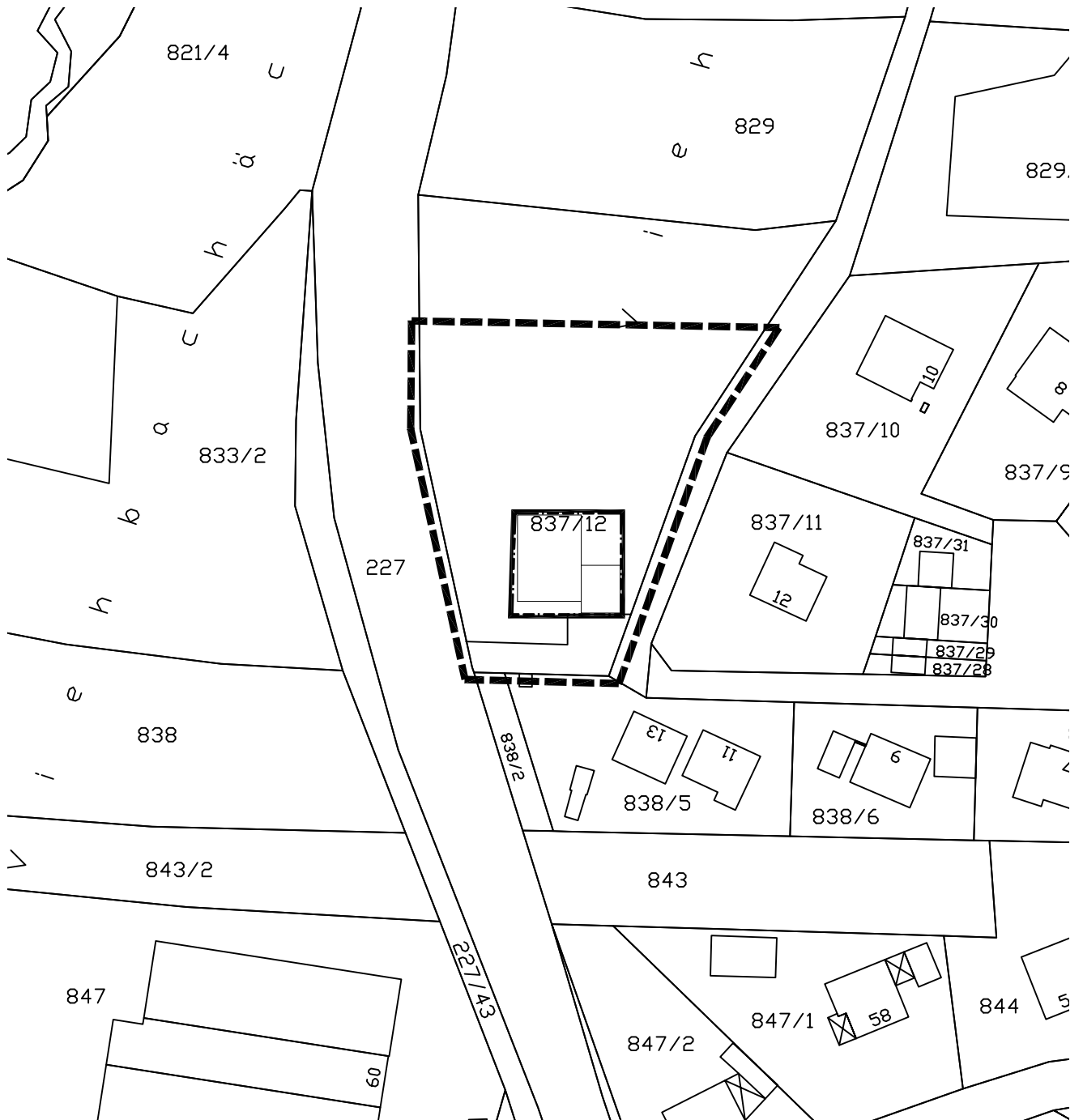
Der Stadtrat hat am 16.6.2009 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf wurde als „7. Änderung des Bebauungsplanes Viehbachäcker-Schmallüssäcker-Grüberäcker“ am 16.6.2009 beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

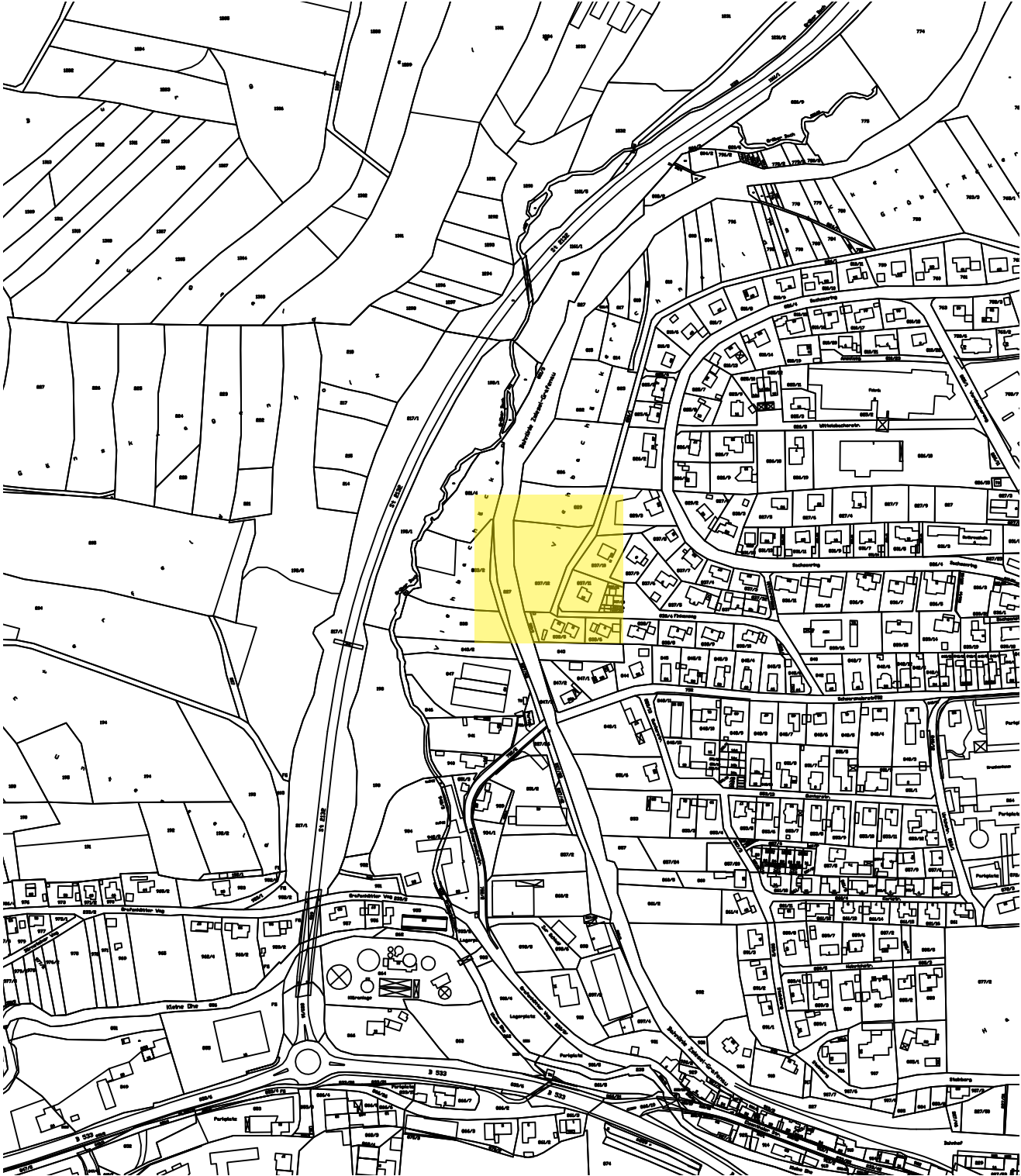
## F. Anlagen

Lageplan M 1:1000

Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau



Lageplan M 1:5000  
Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau

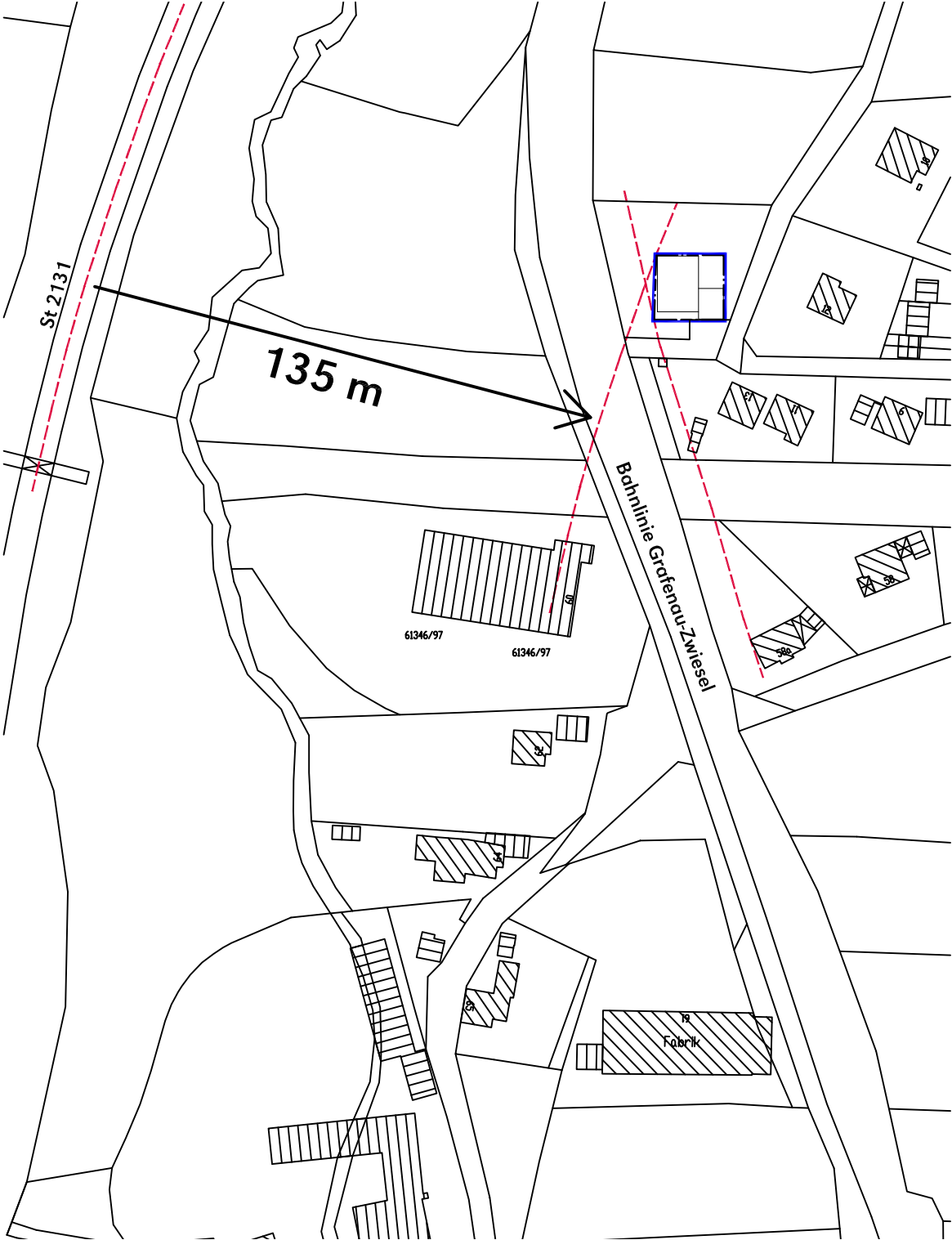


Lageplan M 1:10.000

Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau



Lageplan o. M.  
Abstände zu den Emissionsquellen



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan  
„Viehbachäcker, Schmallüssäcker, Grüberäcker“

