



Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes „WA Neudorf-Süd“ der Stadt Grafenau ist mit ortsüblicher Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Grafenau (Stadtmagazing „iJA“ Nr. 28/23 am 01.08.2023 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplan-Deckblattes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben sowie bewertet wurden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt (§3 und §4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, dem wirksamen Flächennutzungsplan-Deckblatt eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§6a Abs. 1 BauGB) beizufügen.

## **Zusammenfassende Erklärung nach §6a Abs. 1 BauGB**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 28.06.2022 wurde für den Bereich der Flurnummern 69 Tfl., 67 Tfl., 67/11, 66 Tfl. sowie für die Flurnummern 124, 124/7, 124/2, 124/8, 124/6 Tfl., 124/3 Tfl., 124/5 Tfl. Und 71 Tfl. Gemarkung Neudorf das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 50 eingeleitet.

Ziel und Inhalt der Planung ist es, die Städtebaulichen Voraussetzungen für 11 Bauparzellen im Ortsteil Neudorf zu schaffen. Gleichzeitig werden bereits ausgewiesene, jedoch nicht verfügbare Wohnbauflächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Die Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplans „WA Neudorf-Süd“ verlief zeitgleich zur vorliegenden Flächennutzungsplan Änderung.

### 1. Verfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 50 in der Fassung vom 28.06.2022, fand in der Zeit vom 08.08.2022 bis 29.08.2022 statt. In diesem Rahmen wurden folgenden Stellungnahmen vorgebracht und behandelt:

- Die Einwände der Bürger A und B hinsichtlich der Straßenführung und eventueller Beteiligung an den Erschließungskosten wurden zur Kenntnis genommen. Da es sich bei der Erschließung des Baugebiets „WA Neudorf-Süd“ um eine private Erschließung handelt und die Stadt Grafenau die Erschließungsstraße entschädigungslos übernimmt tritt eine Umlegungspflicht der Erschließungskosten nicht ein. Eine mögliche zukünftige Weiterentwicklung des Ortes Neudorf ist aufgrund der Straßenführung ebenfalls nicht gefährdet, da eine Weiterführung der aktuell geplanten Erschließungsstraße zur Erschließung weiterer Flächen nicht notwendig ist.



- Die Einwände der Bürger C bis F hinsichtlich vorhandener Potentiale der Innenentwicklung, Abwasserbeseitigung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Grundwasserspiegel sowie eines erhöhten Verkehrsaufkommens werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Grafenau hat sich bereits vor der Änderung des Flächennutzungsplans mit den vorhandenen bebaubaren Grundstücken in der Ortschaft Neudorf auseinandergesetzt und die Abgabebereitschaft der Eigentümer erfragt. Jedoch mit einem negativen Ergebnis. Die vorliegende Erschließungsplanung lässt keine Bedenken bezüglich der Abwasserbeseitigung aufkommen, da südlich des geplanten Baugebiets ein städtischer Schmutzwasserkanal verläuft, an den die Abwasserentsorgungsanlage des überplanten Bereichs problemlos angeschlossen werden kann. Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde, dem Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. und dem Bund Naturschutz in Bayern e.V. keine Einwände gegen die Planung vorgebracht. Der Grundwasserspiegel im geplanten Wohngebiet liegt ähnlich wie im angrenzenden und bereits bebautem Baugebiet „Lindenfeld“. Es steht jedem Bauherren frei sein Gebäude zu unterkellern. Eine entsprechende Abdichtung ist aktuell gängige Bauweise. Das Verkehrsaufkommen wird durch das vergleichsweise kleine Baugebiet „WA Neudorf-Süd“ nur geringfügig verstärkt. Da in einer Wohnsiedlung eine angepasste Fahrweise selbstverständlich ist, dürfte das neu geplante Wohngebiet kein zusätzliches Sicherheitsrisiko darstellen.
- Die Einwände der Bürger G und H hinsichtlich Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Grundwasserspiegel, Abwasserbeseitigung, erhöhtes Verkehrsaufkommen, vorhandener „Baulücken“ und der Bauplatznachfrage werden zur Kenntnis genommen. Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde, dem Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. und dem Bund Naturschutz in Bayern e.V. keine Einwände gegen die Planung vorgebracht. Der Grundwasserspiegel im geplanten Wohngebiet liegt ähnlich wie im angrenzenden und bereits bebautem Baugebiet „Lindenfeld“. Es steht jedem Bauherren frei sein Gebäude zu unterkellern. Eine entsprechende Abdichtung ist aktuell gängige Bauweise. Das geplante Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende häusliche Abwasser kann problemlos über den bestehenden städtischen Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Dieser ist für die geplanten 11 Parzellen ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsaufkommen wird durch das vergleichsweise kleine Baugebiet „WA Neudorf-Süd“ nur geringfügig verstärkt. Da in einer Wohnsiedlung eine angepasste Fahrweise selbstverständlich ist, dürfte das neu geplante Wohngebiet kein zusätzliches Sicherheitsrisiko darstellen. Die Stadt Grafenau hat sich bereits vor der Änderung des Flächennutzungsplans mit den vorhandenen bebaubaren Grundstücken in der Ortschaft Neudorf auseinandergesetzt und die Abgabebereitschaft der Eigentümer erfragt. Jedoch mit einem negativen Ergebnis. Die Ausweisung des Baugebiets „WA Neudorf-Süd“ ist auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ausgerichtet. Laut Landesamt für Statistik ist bis zum Jahr 2033 gegenüber 2019 mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung von 3,2 % auszugehen. Die Weiterentwicklung ist im





Vergleich zum Ortsbestand als untergeordnet zu bewerten und ist somit als nachhaltige Siedlungsentwicklung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms zu werten.

- Die Empfehlungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fachbereich Landwirtschaft werden zu Kenntnis genommen. Sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Neudorf-Süd“ berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird unter den Nrn. 5.1 und 5.2 der textlichen Hinweise auf die Duldungspflicht von landwirtschaftlichen Immissionen sowie auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen entlang landwirtschaftlicher Flächen hingewiesen. Die Ausführung der Fahrbahn dürfte auch für landwirtschaftliche Maschinen ausreichen. Ein Befahren der geplanten Erschließungsstraße wird jedoch nicht zwingend erforderlich sein, da zur straßenmäßigen Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls der Moosweg und die Hartauerstraße zur Verfügung stehen.
- Die Hinweise des Bayer. Bauernverbandes werden zur Kenntnis genommen. Sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „WA Neudorf-Süd“ berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird unter den Nrn. 5.1 und 5.2 der textlichen Hinweise auf die Duldungspflicht von landwirtschaftlichen Immissionen sowie auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen entlang landwirtschaftlicher Flächen hingewiesen. Die Ausführung der Fahrbahn dürfte auch für landwirtschaftliche Maschinen ausreichen. Ein Befahren der geplanten Erschließungsstraße wird jedoch nicht zwingend erforderlich sein, da zur straßenmäßigen Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls der Moosweg und die Hartauerstraße zur Verfügung stehen. Eine Belastung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser aus dem Planbereich ist nicht zu befürchten, da im Bebauungsplan „WA Neudorf-Süd“ Festsetzungen hinsichtlich der Rückhaltung von Oberflächenwasser enthalten sind.
- Der Hinweis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege an die Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird zur Kenntnis genommen. Dieser wird im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „WA Neudorf-Süd“ berücksichtigt. Dieser wird unter Nr. 5.3 der textlichen Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zur Quellwassernutzung der Stadt Grafenau, der Niederschlagswasserableitung und des Überschwemmungsbereichs des Haselbachs werden zur Kenntnis genommen. Diese werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Neudorf-Süd“ in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt berücksichtigt. Im Planteil des Bebauungsplans wurde insbesondere der HQ100-Überschwemmungsbereich dargestellt. Unter Nr. 3.4 Teil V der textlichen Festsetzungen wurden die Punkte des Wasserwirtschaftsamtes eingearbeitet. Unter Nr. 5.5 der textlichen Hinweise wurde aufgenommen, dass keine abschwemmbareren Gegenstände im HQ100-Überschwemmungsbereich gelagert werden dürfen.
- Die Hinweise des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Donau-Wald hinsichtlich der Befahrbarkeit der Erschließungsstraße durch Müllfahrzeuge werden im



Bebauungsplan „WA Neudorf-Süd“ beachtet. Der Durchmesser der Wendepalte beträgt die geforderten 18 m. Freihaltezonen entlang der Außenseite der Wendepalte sind durch die Bankette vorhanden. Die Gesamtbreite der Erschließungsstraße beträgt 6,50m unter Einbeziehung der Nebenanlagen. Somit ist die geforderte Breite von 3,55m gewährleistet. Im Planteil des Bebauungsplans wurde der ursprünglich nördlich und westlich laufende Mehrzweckstreifen nach Süden und Osten verlagert. Die Einmündung in den bisherigen Gemeindeweg Fl.Nr. 71 Gemarkung Neudorf wurde ausgerundet und die Schleppkurve von Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt.

- Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde auf die Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms, insbesondere die nachhaltige Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels, noch näher eingegangen. Die Stadt Grafenau Kommunale Service GmbH plant, die Bauplätze nur in Verbindung mit einer Bauverpflichtung zu veräußern. Der diesbezüglichen Empfehlung der Regierung wird entsprochen.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 50 in der Fassung vom 15.03.2023 wurde in der Zeit von 05.04.2023 bis einschließlich 04.05.2023 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2023 beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 04.05.2023 gegeben. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden zu den beabsichtigten Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- Die Empfehlungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fachbereich Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Neudorf-Süd“ berücksichtigt. Auf die Duldungspflicht von landwirtschaftlichen Immissionen sowie auf die gesetzlichen Grenzabstände wird unter den textlichen Hinweisen Nrn. 5.1 und 5.2 hingewiesen. Den Belangen der Landwirtschaft ist bereits mit den im AGBGB geregelten Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern ausreichend Rechnung getragen. Die Situation hinsichtlich parkender Fahrzeuge entlang des auszubauenden Gemeindewegs auf Fl.Nr. 71 Gemarkung Neudorf wird von der Stadt Grafenau beobachtet. Bei Bedarf werden entsprechende straßenverkehrsrechtliche Anordnungen getroffen, so dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht durch parkende Fahrzeuge behindert wird.
- Die Hinweise von PLEdoc GmbH in Essen werden zur Kenntnis genommen. Ausgleichsmaßnahmen fallen aufgrund des Flächennutzungsplandeckblattes nicht an.
- Der Forderung des Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird im Erschließungsvertrag mit der Stadt Grafenau Kommunale Service GmbH nachgekommen. Im Rahmen der Baugebieterschließung durch die Service GmbH sind die im hydraulischen Gutachten der EBB vom 16.02.2023





festgestellten 7 m<sup>3</sup>, welche auf Parzelle 10 abzutragen sind, der Service GmbH aufzuerlegen. Eine spätere Geländeänderung durch den Bauherren der Parzelle 10 ist aufgrund der textlichen Festsetzungen unter §3 Nr. 3.4 Abschnitt I und V ausgeschlossen.

- Die Stellungnahme des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Donau-Wald wird zur Kenntnis genommen. Von einem Versenden der einschlägigen Beschlussbuchauszüge sieht die Stadt Grafenau ab, da der Inhalt der Beschlüsse in unseren Verfahrensschreiben zitiert wird. Dies ist auch in dem Anschreiben an den Zweckverband vom 28.03.2023 (Flächennutzungsplan-Deckblatt 50) und vom 23.03.2023 (Bebauungsplan „WA Neudorf-Süd“) so geschehen. Die Kritik an der nicht ausreichenden Schleppkurve bei der Einmündung des Gemeindeweges Fl.Nr. 71 in das Plangebiet wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes bearbeitet und abgewogen. Diesbezüglich wird auf dieses Verfahren verwiesen.

## 2. Standort

Aufgrund der Abgabebereitschaft der Eigentümer sowie die gute Erschließbarkeit des neu geplanten Wohngebiets, stellt dieser Standort für das neu geplante Wohngebiet die aktuell beste Lösung dar, die hohe Nachfrage an Baugrundstücken im Stadtgebiet teilweise zu decken. Alternative Standorte, welche bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, können aktuell aufgrund fehlender Abgabebereitschaft nicht realisiert werden. Um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, wurden diese Flächen wieder der Landwirtschaft zugeführt.

## 3. Umwelt

Aufgrund der im Bebauungsplan „WA Neudorf – Süd“ festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Durchgrünung und Ortsrandeingrünung sind die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als gering einzuschätzen. Bei der Planung wurde der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen. Bei Durchführung aller festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, kann das neu geplante Baugebiet „WA Neudorf-Süd“ als natur- und landschaftsverträglich eingestuft werden und der Eingriff als ausgeglichen gelten.

Grafenau, 08.08.2023

Alexander Mayer, 1. Bürgermeister