

STADT GRAFENAU

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
„Hörmannsberg“



Stadtplanung:

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

Landschaftsarchitektur:

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

	Inhalt	Seite
A.	Satzung	3
B.	Plan	6
C.	Begründung	7
D.	Verfahrensvermerke	11
E.	Anhang	12

Arten und Qualitäten der Pflanzen sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 1.2) auszuwählen. Die Bauflächen sind zum Ortsrand hin mit einer mind. einreihigen, geschlossenen Gehölzpflanzung einzugrünen. Pro 400m² Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

1.2 Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind für den Ortsrand und angrenzend an den Straßenbereich nicht zulässig. Für freiwachsende Pflanzungen werden grünlaubige, standortgerechte Gehölzarten verwendet, deren Endhöhe mind. 2.5 Meter beträgt.

Folgende Baumarten und Qualitäten sind zu pflanzen:

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

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

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

Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Apfel	Obstgehölz	Pflaume	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz	Haferpflaume	Obstgehölz

1.3 Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

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

KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege 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 dem betroffenen Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Ein Notüberlauf ist für jeden Fall vorzusehen und überschüssiges Wasser ist dem Vorfluter zuzuleiten. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist zu vermeiden.

1.4. Einfriedung

Eine Einfriedung ist entlang der Grundstücksgrenze als Maschendrahtzaun oder Holzstakenzaun bis 1,2m Höhe ohne befestigte Sockel und nur in Verbindung mit freiwachsenden Sträuchern zulässig.

Der Zaun ist an der Straßenseite mindestens 1,0 m von der Fahrbahnkante nach innen zu versetzen.

1.5 Zeitliche Vorgaben

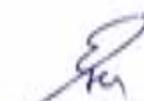
Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft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

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

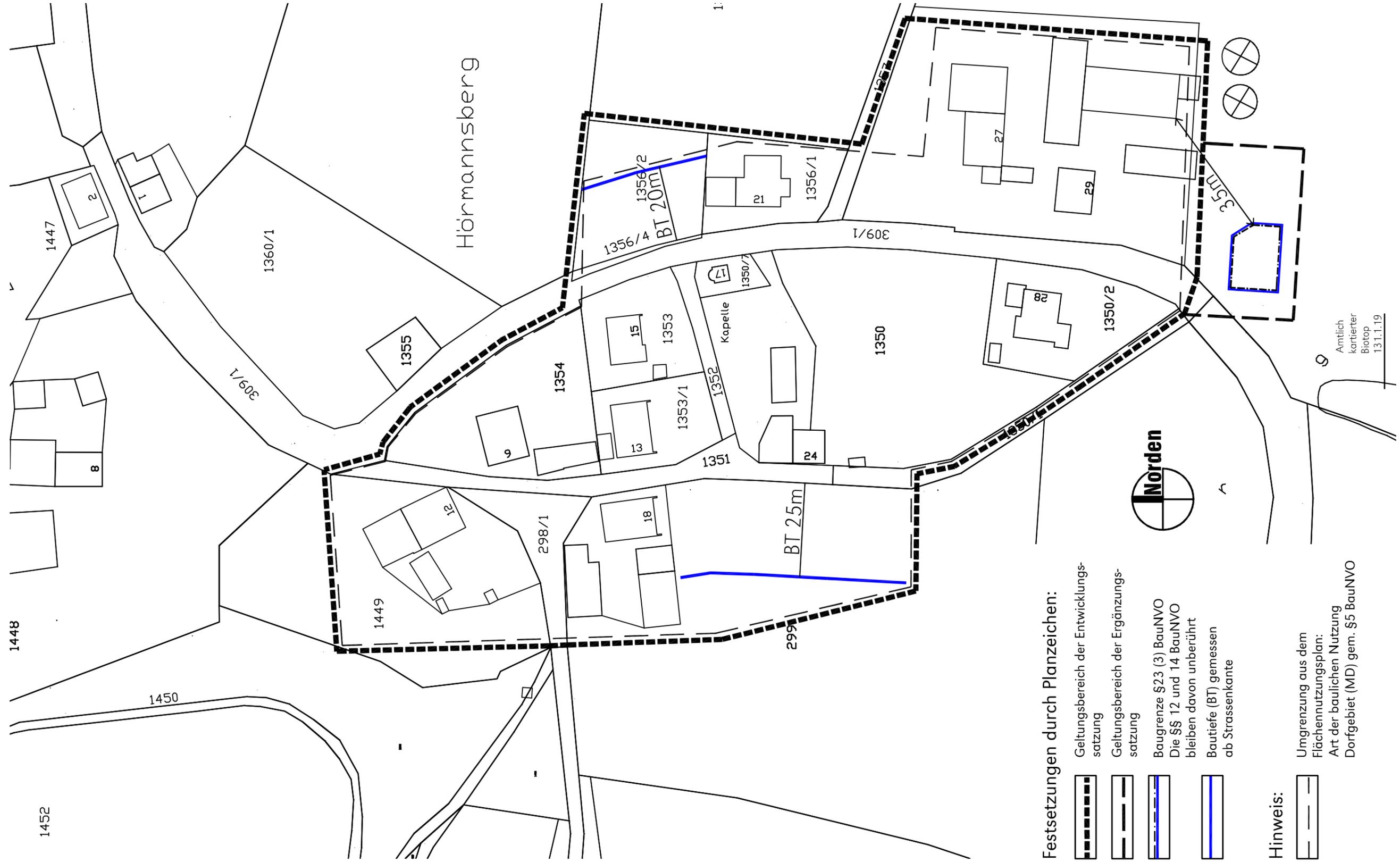
Stadt Grafenau, den 16. März 2009



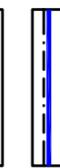
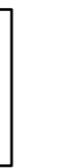
Hemut Peter, 1. Bürgermeister



B. Lageplan M 1:1.000



Festsetzungen durch Planzeichen:

-  Geltungsbereich der Entwicklungsatzung
-  Geltungsbereich der Ergänzungsatzung
-  Baugrenze §23 (3) BauNVO
Die §§ 12 und 14 BauNVO bleiben davon unberührt
-  Bautiefe (BT) gemessen ab Strassenkante

Hinweis:

-  Umgrenzung aus dem Flächennutzungsplan:
Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet (MD) gem. §5 BauNVO

C. Begründung

1. Anlass der Planung

Ein wichtiges Anliegen kommunaler Planungsentscheidungen ist es, der Abwanderungstendenz der jüngeren Bevölkerung im ländlichen Raum entgegen zu wirken. In Verbindung mit dem demographischen Phänomen, der Überalterung, muß eine Gemeinde alle Kräfte daran setzen, der nachwachsenden Generation Möglichkeiten zu eröffnen, mit deren Hilfe sich die Nachteile einer strukturschwachen, ländlichen Region wie dem Bayerischen Wald, weitestgehend ausgleichen lassen. Ein wirkungsvolles Mittel, nachgeborene Familienmitglieder am Ort zu halten ist die Schaffung von günstigem Bauland in attraktiver Lage, nahe am elterlichen Anwesen. Auf die gesellschaftlichen Vorteile einer intakten Dorfgemeinschaft soll hier nicht näher eingegangen werden, das Bemühen darum ist jedoch Ziel jeder kommunalen Entwicklungspolitik.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung als Dorfgebiet im Sinne des §5 BauGB dargestellt. Nach mittlerweile mehreren Anfragen zu Baugesuchen im Dorfgebiet will die Stadt Grafenau die baurechtlichen Grundlagen auf den Flächen der unter §1 der Satzung genannten Grundstücke schaffen.

Die Stadt Grafenau hat hierzu am 17.06.2008 den Erlass einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen.

Die Ergänzungssatzung bezieht sich auf die Teilfläche der Flurnummer 1349, am südlichen Ortsrand des Dorfes. Hier liegt eine Bauvoranfrage vor.

2. Lage der Grundstücke

Am südlichen Ende eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bergrückens mit den Orten Liebersberg und Moosham liegt das Dorf Hörmannsberg. Von hier aus öffnet sich der Blick über den Unteren Bayerischen Wald bis ins Donautal.

Strukturell setzt sich das Dorf aus den typischen Nutzungsarten eines „Dorfgebietes“ nach §5 BauNVO zusammen, einigen kleineren Nebenerwerbsbetrieben, Einfamilienwohnhäusern und zwei Vollerwerbsbetrieben, von denen der am südlichen Ortseingang liegende, der elterliche Hof des aktuellen Antragstellers ist.

Die einzubeziehende Teilfläche des Antragstellers, Herrn Stefan Hopfinger liegt ausserhalb der MD-Flächenbegrenzung des Flächennutzungsplans im Süden des Dorfes. Diese Linie wird um ca. 27 m nach Süden verschoben.

Im Westen begrenzt die Ortsstraße Flurnummer 309/1 und 309 das Grundstück, im Osten bildet eine Senkrechte auf die ursprüngliche OAS-Grenze im Abstand von ca.36 m zum Straßenrand die Grenze.

Alle anschließenden Flächen im Süden und Osten sind landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen und sind im FNP als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. in unmittelbarem Anschluss als „Landwirtschaftliche Vorrangzone für die Betriebsentwicklung“ ausgewiesen.

3. Planerische Beurteilung und Maßnahmen

Die städtebaulichen Belange regelt im Satzungsbereich der §34 BauGB, wonach sich eine Bebauung sowohl nach Art und Maß als auch in seiner Eigenart in die nähere Umgebung einfügen muß. Lediglich die bauliche Ausdehnung in die Umgebung und die damit verbundene Linienführung des Ortsrandes sollte grob vorgezeichnet werden. Hierzu wurde für die Bereiche der Entwicklungssatzung eine maximale Bautiefe festgesetzt.

Für den Bereich der Ergänzungssatzung wurde im o.g. Zusammenhang ein Baufenster dargestellt. Damit soll auch den Forderungen des Technischen Umweltschutzes nach den in der BlmschVO einzuhaltenden Mindestabständen nachgekommen werden. Der sich daraus ergebende Abstand liegt aus planerischer Sicht im hinnehmbaren Bereich. Aus der Darstellung der Baumassen im beiliegenden Übersichtsplan läßt sich keine unvertretbare oder überzogene Entfernung vom Ortsrand ablesen.

Das Grundstück fällt hier in Richtung Süden mit einer Neigung von ca. 10 bis 20%. Dies birgt aus städtebaulicher Sicht das Problem, dass die Traufhöhe bei zweigeschossiger Bebauung talseits verhältnismäßig hoch wirkt. Bei der Höhenfestlegung gegenüber dem natürlichen Gelände ist diesem Umstand Rechnung zu tragen. Es wird empfohlen, die Wandhöhe talseits von 6,80m über dem natürlichen Gelände nicht zu überschreiten.

Insgesamt ist zu erwarten, dass mit Hilfe der Festsetzungen der Grünordnungsplanung an dieser exponierten Stelle der bislang ohnehin wenig zufriedenstellende Ortsrand aus städtebaulicher bzw. ortsplanerischer Sicht aufgewertet wird.

Rechnet man die genannten Maßnahmen mit ein, so dürfte dieses Vorhaben problemlos mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren sein.

4. Erschließung

Die Erschließung ist für das gesamte Dorfgebiet vollständig gewährleistet.

5. Bauleitplanung

Das Gebiet innerhalb der Entwicklungssatzung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau als MD „Dorfgebiet“ nach §5 BauNVO ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Vorrangzone für die betriebliche Entwicklung dargestellt.

6. Technischer Umweltschutz

Die erforderlichen Abstände sind überschlägig in der Planung berücksichtigt. Detaillierte Berechnungen werden im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der weiteren Planung berücksichtigt.

7. Wasserwirtschaftsamt

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt FRG bzw. das WWA Deggendorf, Servicestelle Passau zu informieren.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Obwohl es sich bei der Art der baulichen Nutzung nicht um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) sondern um ein Dorfgebiet (nach § 5 BauNVO) handelt, wird bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung auf die aufwändige differenzierte Vorgehensweise in vier Schritten verzichtet, da in diesem Fall die Anwendung des vereinfachten Vorgehens zum selben Ergebnis führt. Die grünordnerischen Belange sind in der vorliegenden Satzung ausreichend berücksichtigt worden.

Alle anderen Kriterien zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind wie folgt erfüllt: Aus der dörflichen Baustruktur läßt sich für die GRZ ein Maximalwert von 0,3 ableiten. Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht berührt. Es handelt sich um ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Dorfgebiet bzw. landwirtschaftliche Vorrangzone für die Betriebsentwicklung. In der Satzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt augenscheinlich ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

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

Für die landschaftstypische Einbindung ist die Ausbildung eines grünen Ortsrandes vorgesehen.

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

Hinweis:

Im Rahmen der Baugenehmigung sollen die festgesetzten Pflanzgebote als Auflage abgesichert werden.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 17.06.2008 die Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Hörmannsberg“ beschlossen.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2008 bis 19.01.2009 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.12.2008 im *Grafenauer Anzeiger* ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 04.12.2008 bis 19.01.2009 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. Satzungsbeschluss

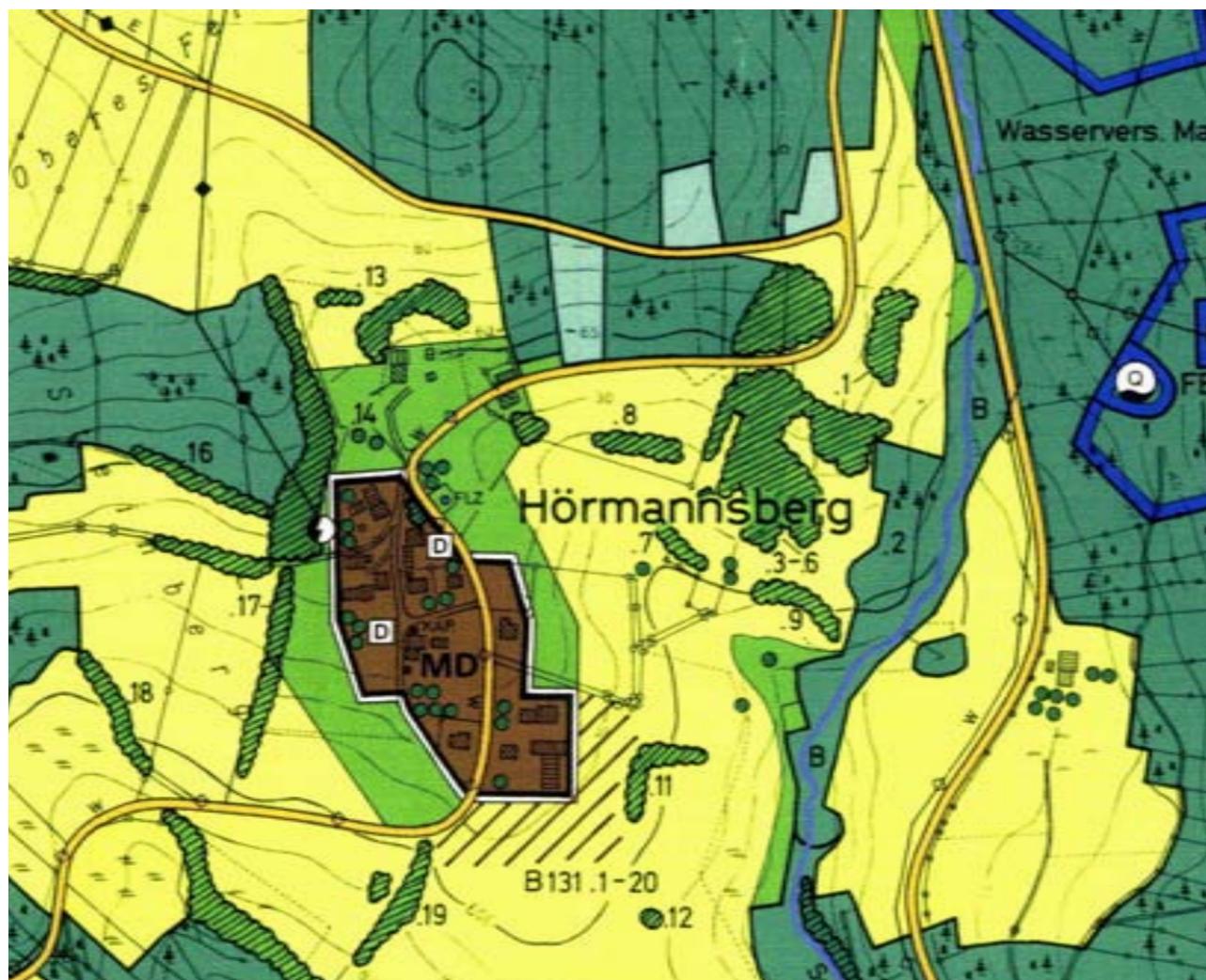
Der Stadtrat hat am 03.03.2009 den Satzungsentwurf als Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Hörmannsberg“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am **18. März 2009** im *Grafenauer Anzeiger* ortsüblich bekannt gemacht.

E. Anhang

Luftbild



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau

Ausschnitt Legende:

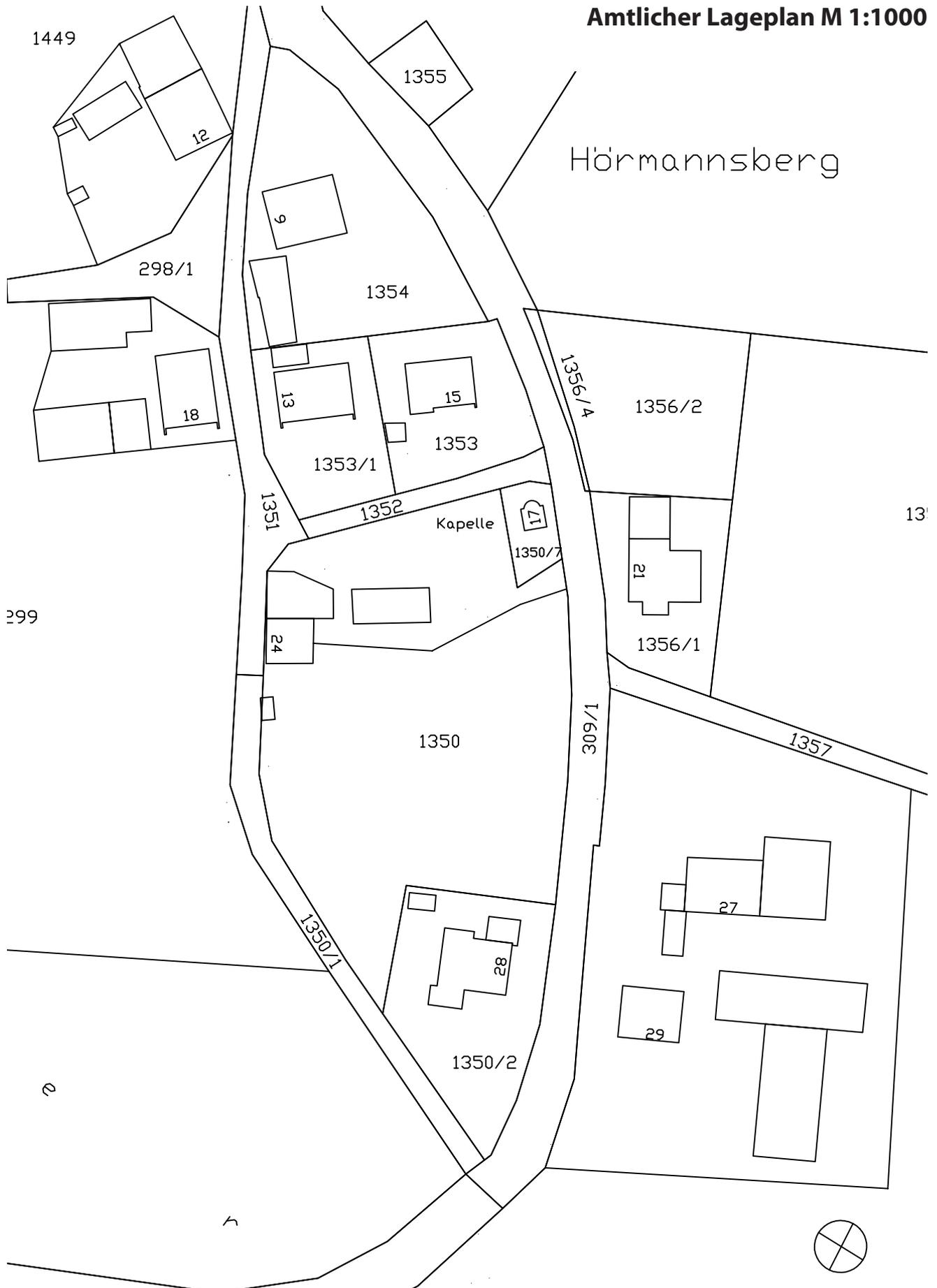


Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Abgrenzung von Bauflächen, für die eine zentrale
Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Amtlicher Lageplan M 1:1000



Lageplan M 1:5000



Kartenauszug M 1:25000



