

# Stadt Grafenau



## Ergänzungssatzung „Elmberg Deckblatt 3“



<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	4
C. Verfahrensvermerke	7
D. Anlagen	8

### Entwurfsverfasser:

Architektin und Stadtplanerin  
Christine Engel  
Wittelsbacherstraße 10  
94481 Grafenau  
Tel: 08552 973511  
Fax: 08552 973512  
mail:c.engel-architekt@t-online.de

### Grünordnung:

Landschaftsarchitekt  
Peter Kitzmüller  
Wörthstraße 1  
94032 Passau  
Tel.: 0851 46747  
Fax: 0851 41321  
mail: p.kitzmueller@t-online.de

## A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) hat die Stadt Grafenau folgende Satzung beschlossen:

### Ergänzungssatzung Elmberg Deckblatt 3

#### § 1 Geltungsbereich

Ein Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 685 Gemarkung Elmberg wird gemäß den im beigefügten Lageplan M 1 : 1000 (Anlage 3) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB

#### § 3 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung: MD (Dorfgebiet) gemäß Art. 5 BauNVO  
Maß der baulichen Nutzung: Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen  
Grundflächenzahl: 0,35

#### § 4 Technischer Umweltschutz

Dauernde Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) dürfen nur in den ausgewiesenen, für Wohnhäuser vorgesehenen Baufenstern (Baugrenzen), errichtet werden.

#### § 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grafenau, den **- 8. Mai 2013**  
Stadt Grafenau

  
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



**Textlicher Hinweis:**

Landwirtschaft:

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Satzungsbereich müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- a) Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- b) Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- c) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

## **B. Begründung**

### **1. Anlass der Planung, Zielsetzung**

Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in der Sitzung am 29.05.2012 beschlossen die östliche Teilfläche aus FINr. 685 Gemarkung Elmberg in den Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung von Elmberg mit einzubeziehen.

Anlass der Planung ist ein Antrag der Grundstücksbesitzer, der vorsieht auf dem betreffenden Grundstück 2 Einfamilienhäuser zu errichten.

Da die Familie ihre schwerstbehinderte Mutter Tag und Nacht pflegt, ist es für die Angehörigen wichtig möglichst nahe am Elternhaus ansiedeln zu können.

Unmittelbar neben der bezeichneten Fläche steht bereits ein Einfamilienhaus des Bruders. Mit dem Neubau der Wohnhäuser sollte ein weiterer, neuer familiärer Mittelpunkt in unmittelbarer Nähe des Elternhauses geschaffen werden.

### **2. Lage des Grundstücks**

Der zu ändernde Bereich ist wie folgt umgrenzt:

- im Süden: von der Ortsstraße FINr. 673/1 Gemarkung Neudorf
- im Osten: von dem Grundstück FINr. 692 Gemarkung Neudorf
- im Westen: von dem Anwesen „Elmberg 40a“ auf FINr. 685 Gemarkung Neudorf
- im Norden: vom öffentlichen Feld- und Waldweg FINr. 691 Gemarkung Neudorf

Der Abstand zum nächstgelegenen Stall FINr. 677 Gemarkung Neudorf beträgt mehr als 30m (siehe Anlage 3).

### **3. Erschließung**

Der Planbereich ist über die Ortsstraße FINr. 673/1 Gemarkung Neudorf, die abzweigend aus der GVSt Elmberg Schönanger auf ca. 20m noch bituminös befestigt und ansonsten geschottert und abgesandet ist, erschlossen. Diese Ortsstraße wird bereits seit Jahren vom städtischen Bauhof geräumt.

Das Grundstück wird an die in der Gemeindestraße FINr. 739 Gemarkung Neudorf vorhandene Hauptwasserleitung DN 100 angeschlossen.

Außerdem wird das Grundstück über einen bestehenden Hauptkanal (Az 250mm), der im städtischen Weg FINr. 673/1 Gemarkung Neudorf verläuft, erschlossen.

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern AG sichergestellt.

### **4. Grünkonzept und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Ergänzungssatzung "Elmberg Deckblatt 3" wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 des Baugesetzbuchs BauGB erlassen.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist lt. §3 Anwendungsbereich Abs. 1 Satz 1 UVPG nicht erforderlich.

Es bestehen auch keine "Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter." (§ 13a Abs.1 BauGB)

"(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes". (§1 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung und in deren Einflussbereich sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorhanden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

### **Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Mit der geplanten baulichen Nutzung der Flächen ist eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit die geplanten Eingriffe nicht bereits vor der Erstellung der Ergänzungssatzung zulässig waren. Die Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 (1) angewandt.

### **Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

Die Größe des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung beträgt ca. 2.735 qm.

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Kuhweide genutzt.

Für Klima und Luft besitzt die Fläche aufgrund der geringen Größe und der fehlenden Baum- und Strauchvegetation wenig Bedeutung.

Für das Landschaftsbild ist die Fläche im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden, Geländebewegungen und Gehölzstrukturen von geringer Bedeutung.

Diese Teilfläche ist auf Grund ihrer Lage, ihrer Nutzung und ihres Vegetationsbestandes gem. Liste 1a 'Bedeutung der Schutzgüter' aus (1) in **Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, oberer Wert** einzuordnen.

### **Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**

Auf der Eingriffsfläche ist ein MD Dorfgebiet vorgesehen mit einer konkreten Nutzung zu Wohnzwecken. Die GRZ wird maximal 0.35 betragen.

Die Eingriffsschwere ist gemäß 'Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)) als **Typ B**, Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad festzulegen.

Gemäß Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus (1) ist somit für Gebiete geringer Bedeutung, oberer Wert ein Faktor von 0,2 - 0,5 zu wählen.

### **Geplante Nutzung - Weiterentwicklung der Planung**

Es werden in der Ergänzungssatzung keine Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, mit denen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verringert werden könnten.

Deshalb erscheint für die Gebiete der Kategorie I und der Eingriffsschwere B die Verwendung des oberen Kompensationsfaktors angemessen.

Es ergibt sich deshalb für die nicht vermeidbaren Eingriffe gemäß 'Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' aus (1) ein **Kompensationsfaktor von 0,50**.

**Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes, der Zuordnung der Planung in den entsprechenden Eingriffstyp und der Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich folgende Flächenbewertung (vgl. 'Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' aus: (1)):

Geltungsbereichsfläche	ca.	2.735	qm
Flächen ohne zu bilanzierenden Eingriff hier Ausgleichsflächen innerhalb des Grundstücks	ca.	806	qm
auszugleichende Fläche <b>Kategorie I</b>	ca.	1.929	qm
Kompensationsfaktor		0.50	
erforderliche Ausgleichsfläche	<b>ca.</b>	<b>965</b>	<b>qm</b>

**Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung festgesetzt.

**A1**

Lage:	Flur-Nr. 685, Gemarkung Neudorf
nordöstliche Teilfläche	Gesamtgröße ca. 806 qm
Bestand:	intensiv landwirtschaftlich genutztes Weideland
Entwicklungsziel:	Streuobstwiese extensiv gepflegt in einer Breite von ca. 15,20 m und einer Länge von ca. 53 m entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Neupflanzung von Obstbäumen, Hochstamm, STU 10-12 cm Sortenauswahl in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ca. 10 Stück Abstand in der Reihe ca. 11 m, Abstand der Reihen 8 m Abstand der ersten Reihe zur Nordgrenze 4 m</li><li>- Durchführung geeigneter Fraßschutzmaßnahmen</li><li>- Durchführung fachgerechter Schnitt- und Pflegemaßnahmen an den Obstbäumen während der kompletten Standzeit</li><li>- in den ersten 5 Jahren 3-4 Mähgänge pro Jahr</li><li>- ab dem 6. Jahr nur 1-2 Schnitte ab dem 1. Juli</li><li>- Entnahme des Mähguts aus der Fläche</li><li>- keine Düngung der Fläche</li></ul>
Flächengröße	ca. 806 qm
Anerkennungsfaktor	1.2
<b>Ausgleichsfläche A 1</b>	<b>ca. 967qm</b>

Die Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Festsetzungen rechtsverbindlich festgelegt. Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG werden die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet. Die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde ist erforderlich.

## C. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **29.05.2012** die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Elmberg Deckblatt 3“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21.08.2012** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **29.08.2012** bis **01.10.2012** öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am **21.08.2012** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig vom **16.08.2012** bis **21.09.2012** wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

### 3. Erneute Auslegung und Fachstellenbeteiligung

Der nach der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geänderte Satzungsentwurf wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut vom **29.01.2012** bis **28.02.2013** öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am **19.01.2013** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

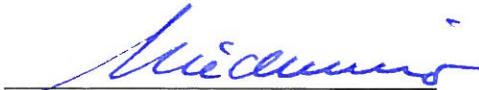
Gleichzeitig vom **17.01.2013** bis **28.02.2013** wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **07.05.2013** den Satzungsentwurf als Ergänzungssatzung „Elmberg Deckblatt 3“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am **13.05.2013** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

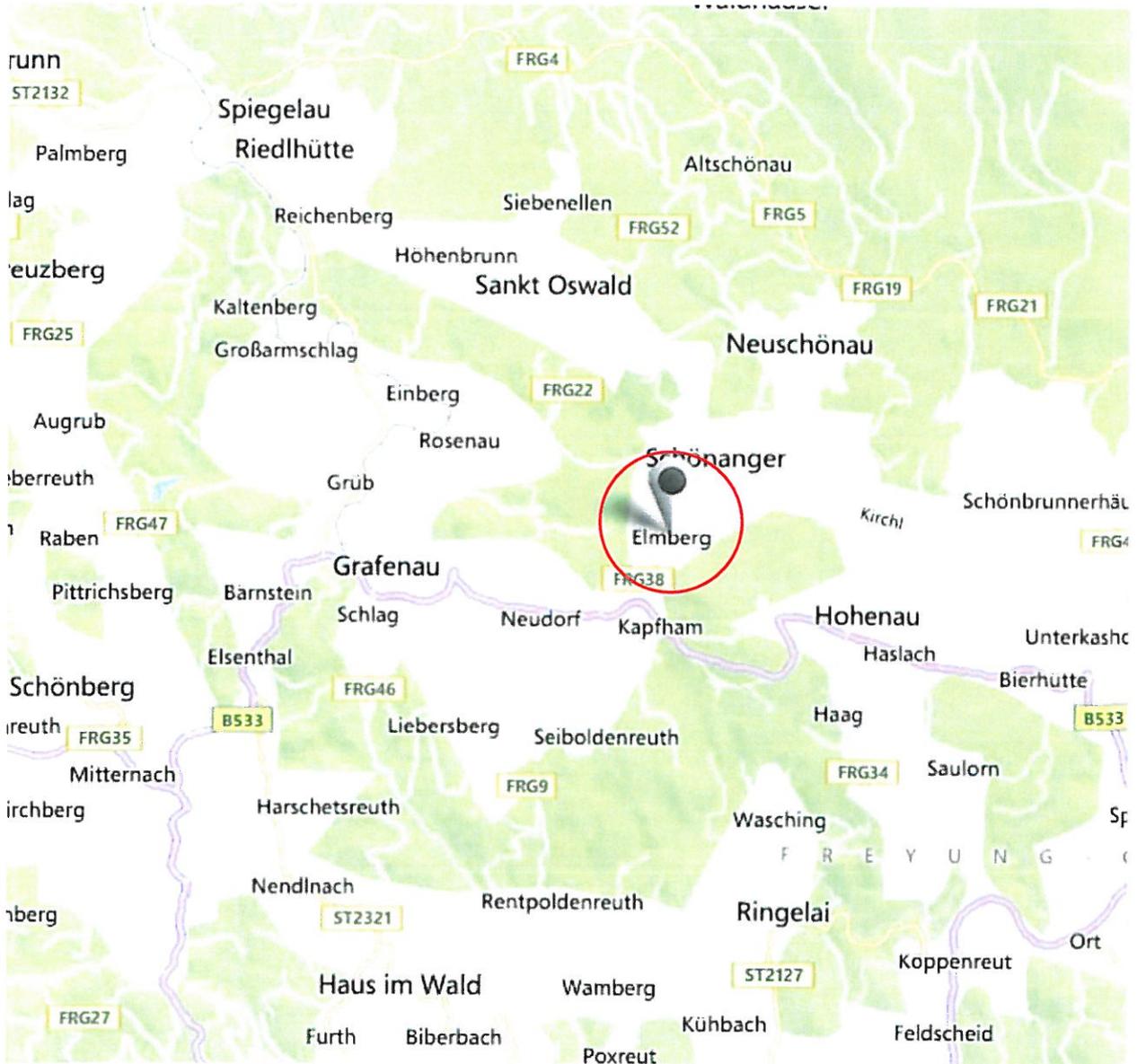
Stadt Grafenau, den **14. Mai 2013**

  
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister

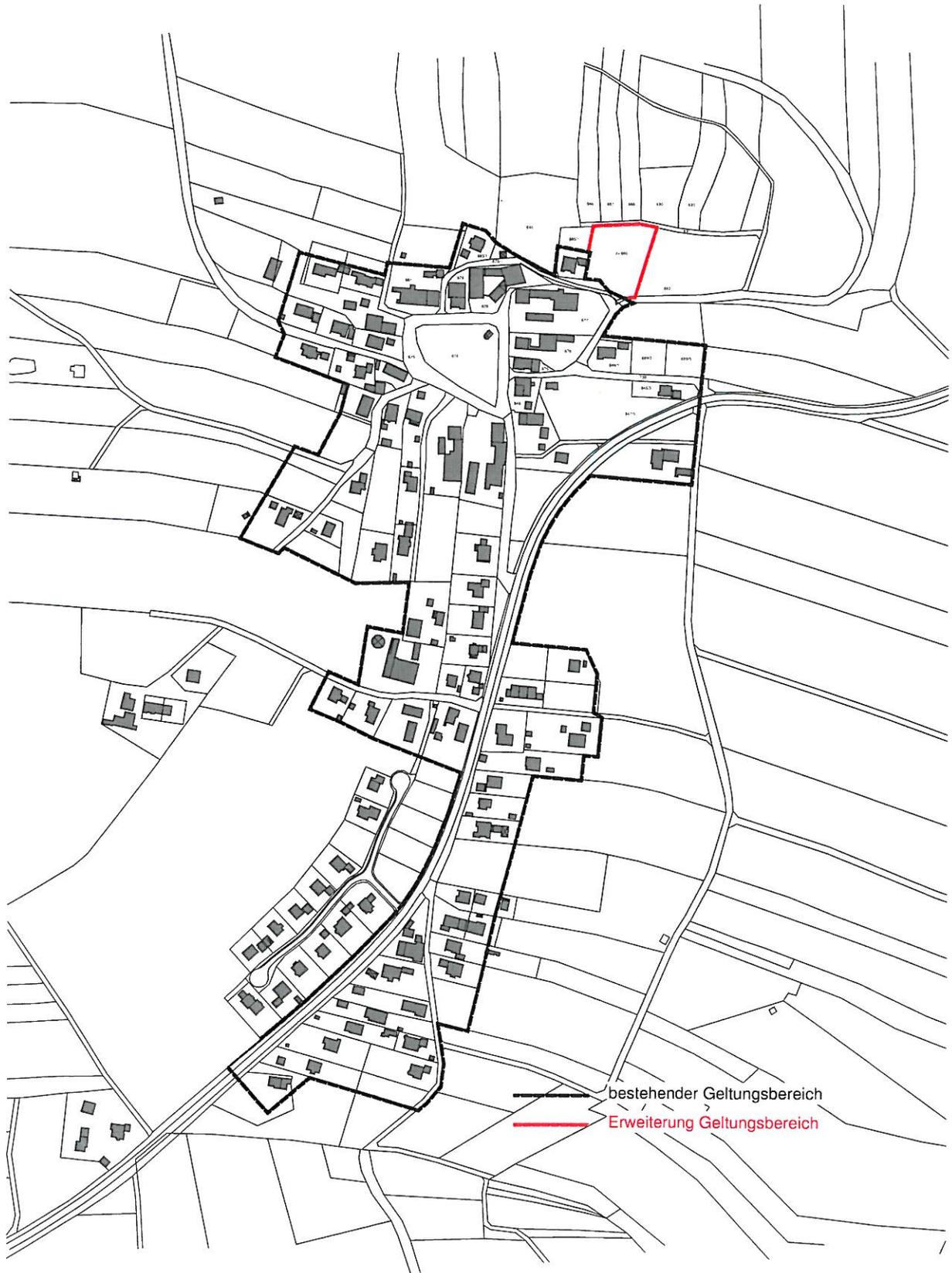


### D. Anlagen

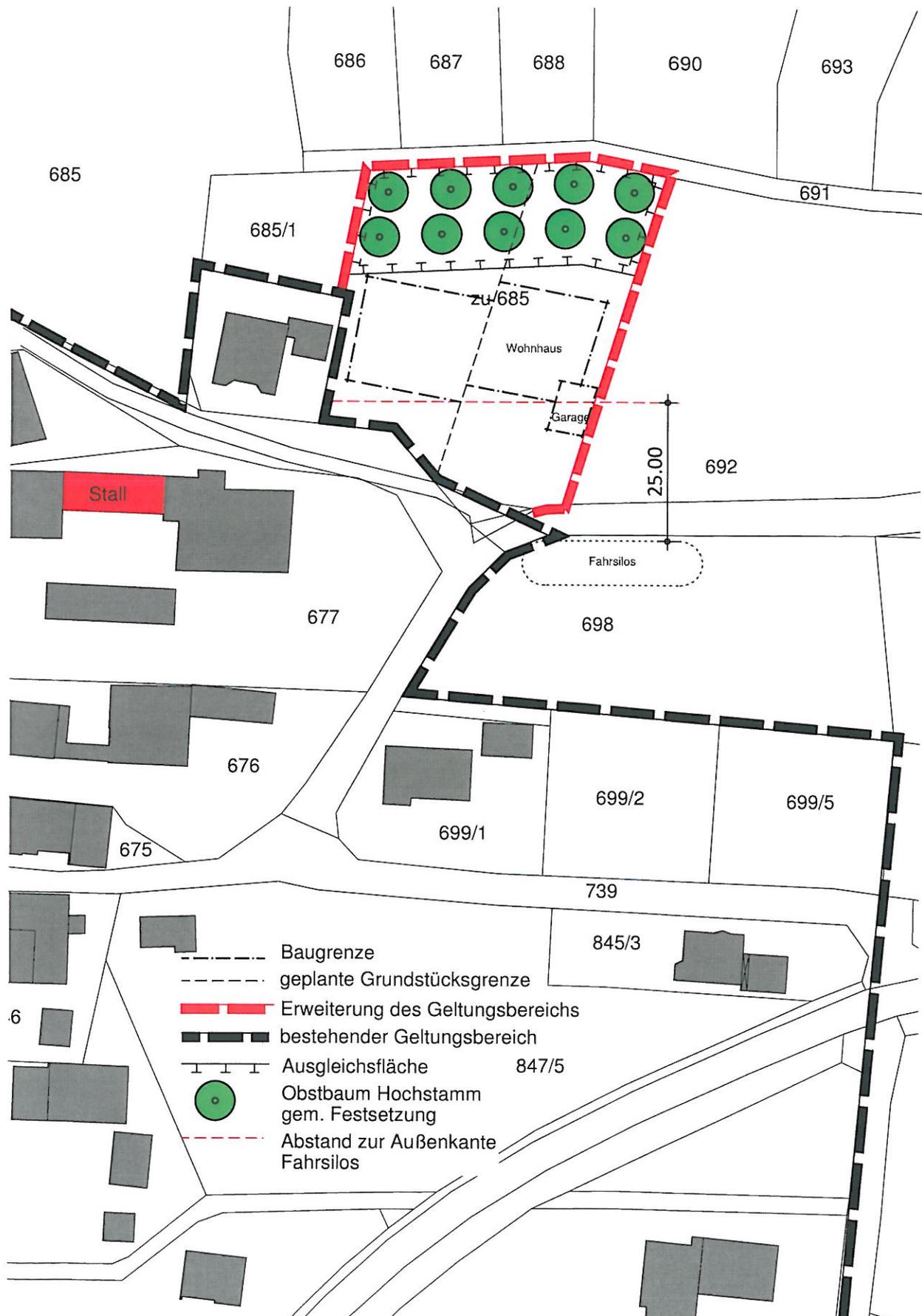
#### Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan



Anlage 2: Übersicht Geltungsbereich Lageplan M 1 : 5.000



Anlage 3: Lageplan M 1 : 1.000



Anlage 4: Luftbild M 1 : 1.000



Anlage 5: Flächennutzungsplan M 1 : 5.000

