



Ergänzungssatzung „Grafenhütt“



Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Lageplan	7
C. Begründung	9
D. Verfahrensvermerke	14
E. Anlagen	15

Stadtplanung:

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

Landschaftsarchitektur:

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

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen

Dem Baubereich wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine aufwertbare Fläche nördlich der östlichen Parzelle entlang des ost-west-orientierten Feldweges zugeordnet. Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 335 der Gemarkung Bärnstein werden Pflanzmaßnahmen durchgeführt, womit der notwendige Ausgleich erfolgen kann.

Die festgesetzten Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind verbindlich einzuhalten bzw. durchzuführen.

3.2. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke werden als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrt/Zugänge benötigt werden. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Pro 300 m² Parzellenfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Entlang der Ostgrenze der östlichen Parzelle und entlang der Westgrenze der westlichen Parzelle ist jeweils eine zweireihige Gehölzpflanzung auf einer mindestens 3 m breiten Grünfläche zu pflanzen. Die Heckenpflanzung besteht zu mindestens 20% aus 3x verpflanzten Solitärsträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,0m, wahlweise aus 20% Heistern mit einer Mindesthöhe von 2,0m.

Entlang der Ostgrenze der östlichen Parzelle sind mindestens zwei der festgesetzten Bäume zu pflanzen.

Im Bereich von ggf. vorhandenen Freileitungen sind nur niedrige Sträucher mit einer Endhöhe bis ca. 3,5m zu pflanzen.

Arten und Qualitäten der Bäume sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 3.3.) auszuwählen.

Hinweis: Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m einzuhalten. Der Grenzabstand für Bäume von mehr als 2 m Höhe zu landwirtschaftlichen Grundstücken muss mindestens 4 m betragen. Dies gilt nicht für Kern- und Steinobst; hier gilt ein Grenzabstand von 2 m.

3.3. 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

3.4. 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 die 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 den betroffenen Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern.

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

3.5. Entwicklungsziel und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel:

Frei wachsende Laubgehölzhecke mit südlich vorgelagertem Magerrasensaum.

Maßnahmen:

- Pflanzung von 6 Bäumen I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 12-14cm, gemessen in 1,00m Stammhöhe. Baumverankerung mit je zwei Pflöcken. Stammschutz mit Schilfrohrmatte.
- Pflanzung einer 2-reihigen, z.T. bewehrten Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen im Dreiecksverband, Pflanzabstand 1,5 x 1.5 m. Der Solitär-, bzw. Heisteranteil beträgt 20%.
- Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb von 3 Jahren.
Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 6-7 Jahren.
- Der südlich gelegene Saum mit einer Mindestbreite von 2.0 m ist die ersten drei Jahre ab 01. Juni 3x und in den Folgejahren 1x pro Jahr (Herbst) zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf jegliche Düngung, chemischen Pflanzenschutz und Umbruch wird verzichtet.
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind mit Eichenpflöcken zu kennzeichnen.

3.6. Einfriedung

Eine Einfriedung ist entlang der Grundstücksgrenze als Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun 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.

3.7. 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

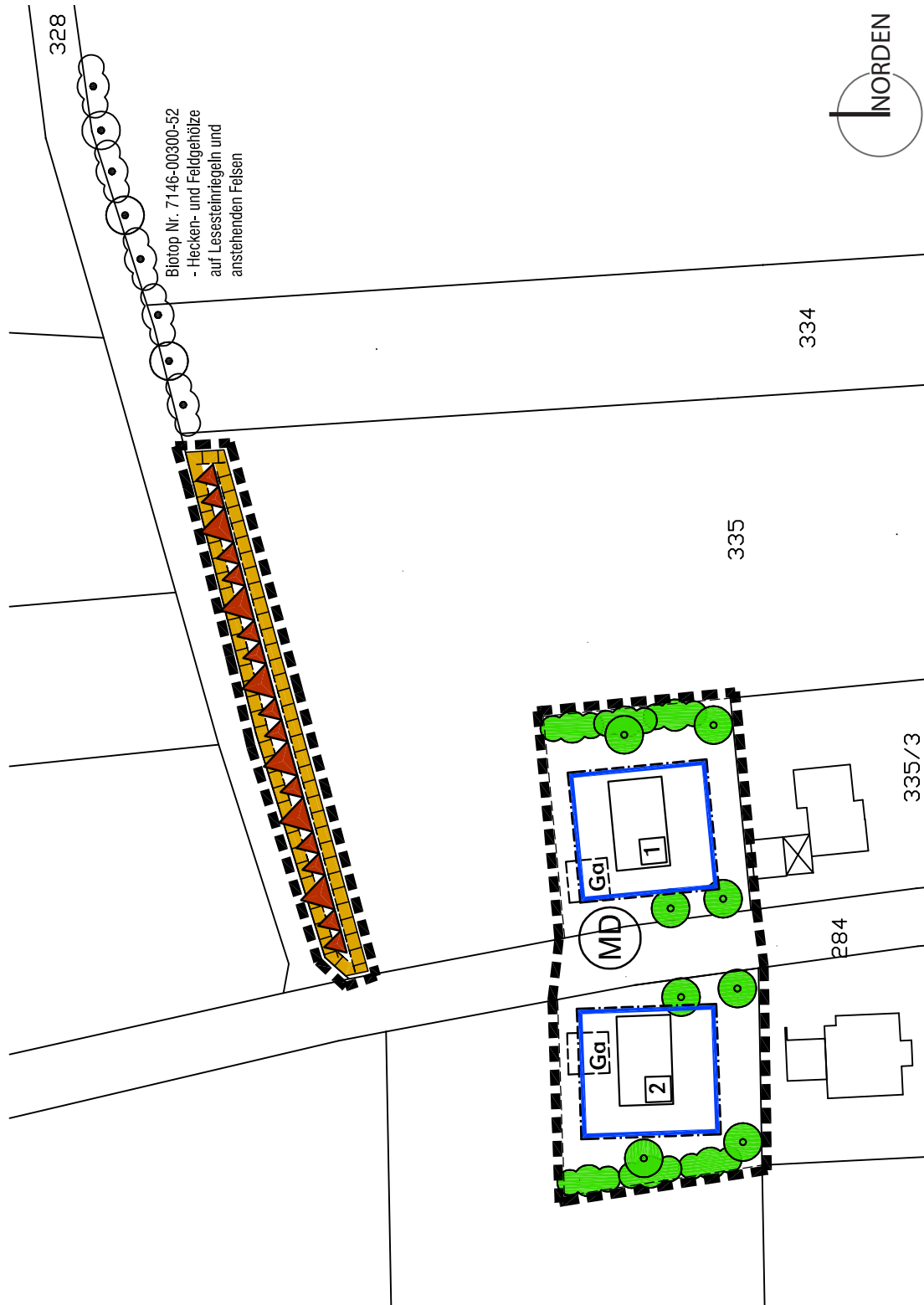
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Grafenau, den 27. April 2011



i.V.
Niedermeier
2. Bürgermeister









B. Lageplan M 1:1000




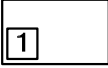


Plandatum 18.02.2011

Zeichenerklärung

Festsetzungen:

-  Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
-  Dorfgebiet gem. §5 BauNVO
-  Baugrenze gem. §23 (3) BauNVO
-  zu pflanzende Sträucher
- Standorte frei wählbar, sofern in den textlichen Festsetzungen nicht anders vorgeschrieben
-  zu pflanzende Bäume
- Standorte frei wählbar, sofern in den textlichen Festsetzungen nicht anders vorgeschrieben
-  Umgrenzung der Ausgleichsfläche
-  zu pflanzende Bäume in Ausgleichsflächen, vgl. Textliche Festsetzungen Ziffer 3.5
-  zu pflanzende 2-reihige Strauchhecke, vgl. Textliche Festsetzungen Ziffer 3.5

Hinweise:

-  empfohlener Garagenstandort
-  empfohlener Gebäudestandort mit Parzellennummer
-  geplante Parzellengrenze
-  vorhandene Bäume und Sträucher ausserhalb des Geltungsbereichs (Bestandteil Biotop Nr. 7146-00300-52)

C. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Für den Ort Grafenhütt ist eine sinnvolle Städtebauliche Entwicklung über die aktuellen Dorfgrenzen hinaus, wie bereits im Flächennutzungsplan in Grundzügen dargestellt kaum noch möglich. Mit Rücksicht auf die Belange des Technischen Umweltschutzes ergeben sich auch innerhalb des Dorfes nur noch vereinzelte Möglichkeiten für eine Wohnbebauung.

Die Stadt Grafenau muss im strukturschwachen Gebiet Bayerischer Wald alles daran setzen, um die junge Bevölkerung am Ort zu halten. Das Zusammenwirken von demografischer Entwicklung, der Überalterung, und der Tendenz zur Abwanderung fordert von der Kommunalpolitik alle Kräfte im Einsatz zur Erhaltung eines intakten Gemeinwesens. Von den wenigen hier zu Verfügung stehenden Mitteln, ist die Ausweisung von günstigem Bauland und in diesem Fall auch in landschaftlich ansprechender Lage, wohl eines der wirkungsvollsten.

Der Stadtrat hat deshalb am 29.06.2010 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Grafenhütt“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen.

2. Lage der Grundstücke

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ende des Dorfes und erweitert die straßenbegleitende Bebauung um eine Parzellenlänge. Das Gelände fällt senkrecht zur Straße leicht nach Osten in eine Senke. Von dem im Osten verlaufenden Grafenhütter Weg aus ist dieser Hang gut einsehbar ist, so dass eine Bebauung an dieser Stelle durchaus Einfluß auf das gesamte Ortsbild nimmt. Die benötigte Ausgleichsfläche wurde an der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 335 entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Feldweges festgesetzt.

3. Bauleitplanung

Der Bereich der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan zeichnet keine parzellenscharfe Linie nach, so dass ein gewisser Toleranzbereich herrscht, der zur Optimierung oder besseren Ausnutzung von bebaubaren Flächen herangezogen werden kann. Die dargestellten Symbolpfeile „keine weitere bauliche Entwicklung“ werden hier als „Entwicklungsgrenzen“ verstanden. Seitens der Stadt Grafenau wird ausgeschlossen, dass über das durch die Ergänzungssatzung geschaffene Baurecht hinaus in diesem sensiblen Bereich einer weiteren Bebauung zugestimmt wird. Die Widmung „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO wird in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung übernommen.

4. 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 wird mit der vorliegenden Ergänzungssatzung vorgegeben. Hierzu wurden für den Bereich der Ergänzungssatzung unter anderem Baugrenzen für die einzelnen Wohngebäude festgesetzt.

Bei der Höhenentwicklung muss im Zuge der Objektplanung darauf geachtet werden, dass sich die Gebäude zum Ortsrand hin abstufen. Dabei sollen Nebengebäude und Garagen vorzugsweise am Ortsrand angeordnet werden. Die Zulässigkeit von Nebengebäuden und Garagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird aus diesen Gründen ausdrücklich nicht eingeschränkt.

Zusammen mit den Maßnahmen der Grünordnung dürfte das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren sein.

5. Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Dorfstraße mit Flurnummer 284 erschlossen.

Sowohl der Hauptkanal als auch die übrigen Leitungen der Sparten Wasser, Strom und T-Com stehen in der Straßentrasse zur Verfügung. Es bedarf lediglich einer Verlängerung bis zu den neu ausgewiesenen Bauparzellen.

Die Kosten für die Erschließung werden auf ca. 12.000,- EUR geschätzt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1. Rechtsgrundlagen

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zu Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 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.

6.2. 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 A Satzung - § 3 Textliche Festsetzungen - Grünordnerische Festsetzungen Ziffer 3).

Eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 335, Gemarkung Bärnstein 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) angewandt.

Die Anwendung des vereinfachten Vorgehens scheidet aus, da es sich nicht um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) sondern um ein Dorfgebiet (nach § 5 BauNVO) handelt. Es ist somit die differenzierte Vorgehensweise in vier Schritten wie folgt abzarbeiten:

6.2.1. Schritt 1

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der Satzung, auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist besteht aus intensiv genutztem Grünland. Es ist kein Gehölzbewuchs vorhanden.

Die Fläche wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (**Kategorie I, oberer Wert**).

6.2.2. Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Im Bereich der Ergänzungssatzung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, das heißt es ist mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad zu rechnen. 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 sieht folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** bzw. zur **Ortseingrünung** vor:

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

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

Schutzgut Wasser:

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

Schutzgut Boden:

- Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung

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).

6.2.3. Schritt 3

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach Leitfaden-Matrix

Aufgrund der geringen 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. **2.010 m²** entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B I**. 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 I (0,2 – 0,5) ein niedriger Faktor von 0,25 gewählt.

Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf von ca. $2.010 \text{ m}^2 \times 0,25 = \mathbf{502 \text{ m}^2}$, der außerhalb der zu bebauenden Parzellen in Form einer zusätzlichen Ausgleichsfläche herangezogen wird.

6.2.4. Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Eine aufwertbare Fläche nördlich der östlichen Parzelle entlang des ost-west-orientierten Feldweges wird als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

Es handelt sich hierbei ebenfalls um intensiv genutztes Grünland, das der **Kategorie I, oberer Wert** zugeordnet wird.

Zur Stärkung des Biotopverbundes ist eine zweireihige frei wachsende Laubgehölzhecke mit südlich vorgelagertem Magerrasensaum (ca. 85m lang und ca. 5,9m breit) gemäß Ziffer 3.5 der Grünordnerischen Festsetzungen zu entwickeln.

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen kann ein **Kategorienwechsel** von I nach II erfolgen.

Werden in der Satzung festgesetzte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt besteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 29.06.2010 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Grafenhütt“ beschlossen.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.10.2010 bis 22.11.2010 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.10.2010 im „*Grafenauer Anzeiger*“ ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 12.10.2010 bis 19.11.2010 wurden die 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 08.03.2011 bis 08.04.2011 ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.02.2011 im „*Grafenauer Anzeiger*“ ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 24.02.2011 bis 08.04.2011 wurden die 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 12.04.2011 den Satzungsentwurf als Ergänzungssatzung „Grafenhütt“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am **28. April 2011** durch Veröffentlichung

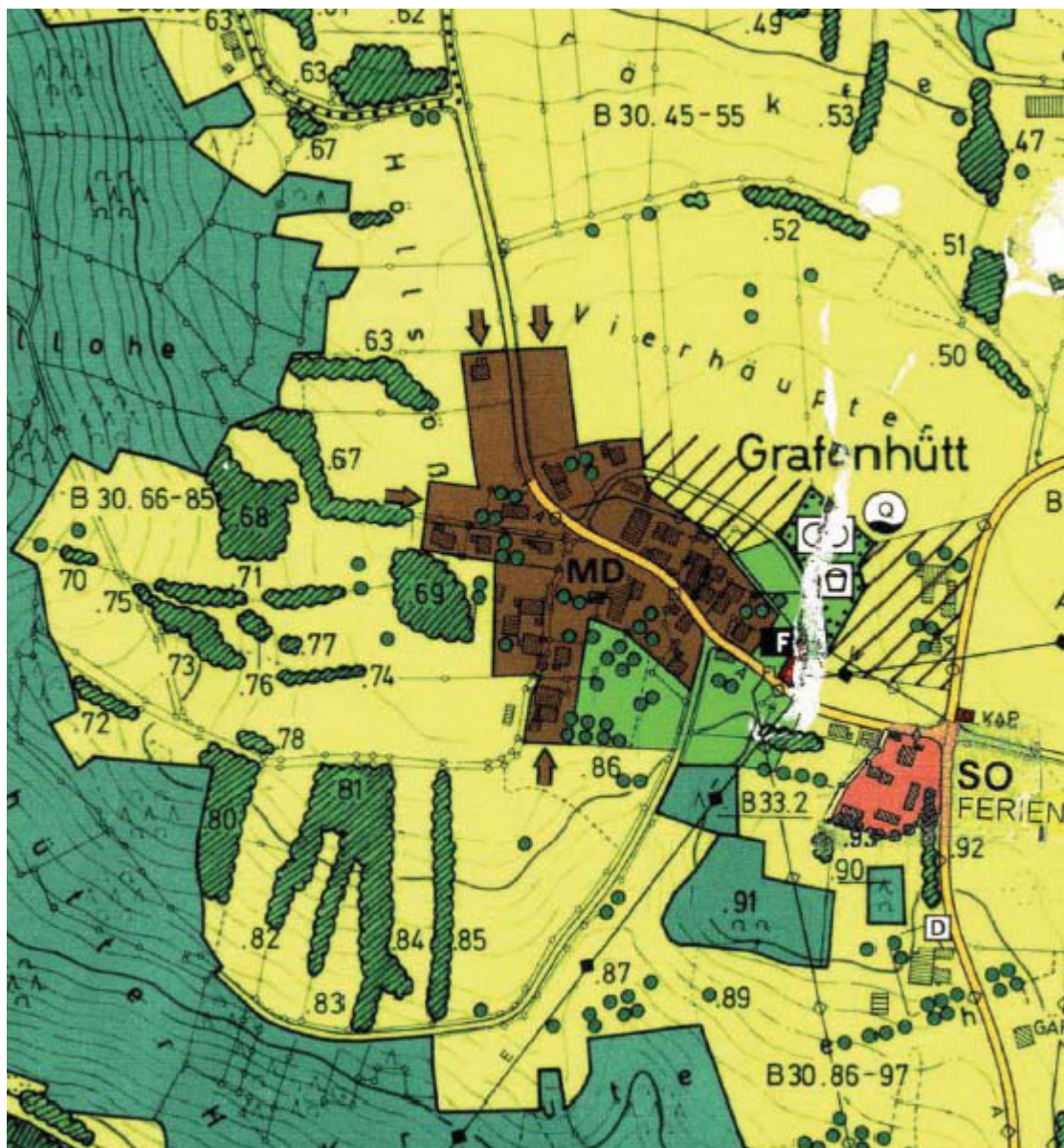
im „*Grafenauer Anzeiger*“ ortsüblich bekannt gemacht.

E. Anhang

Luftbild



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau
(Stand 11.12.2000)

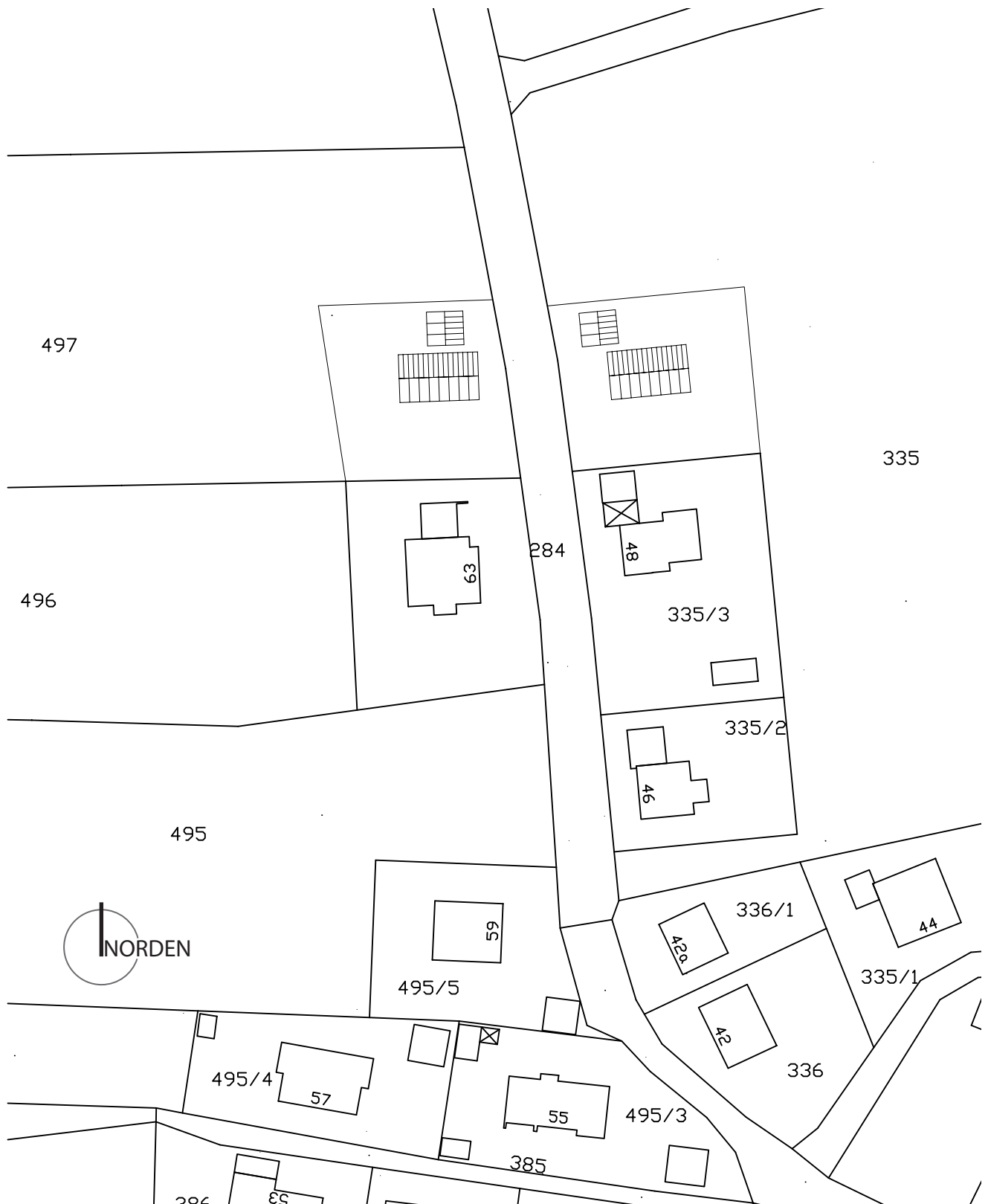


Lageplan Übersicht M 1:2000

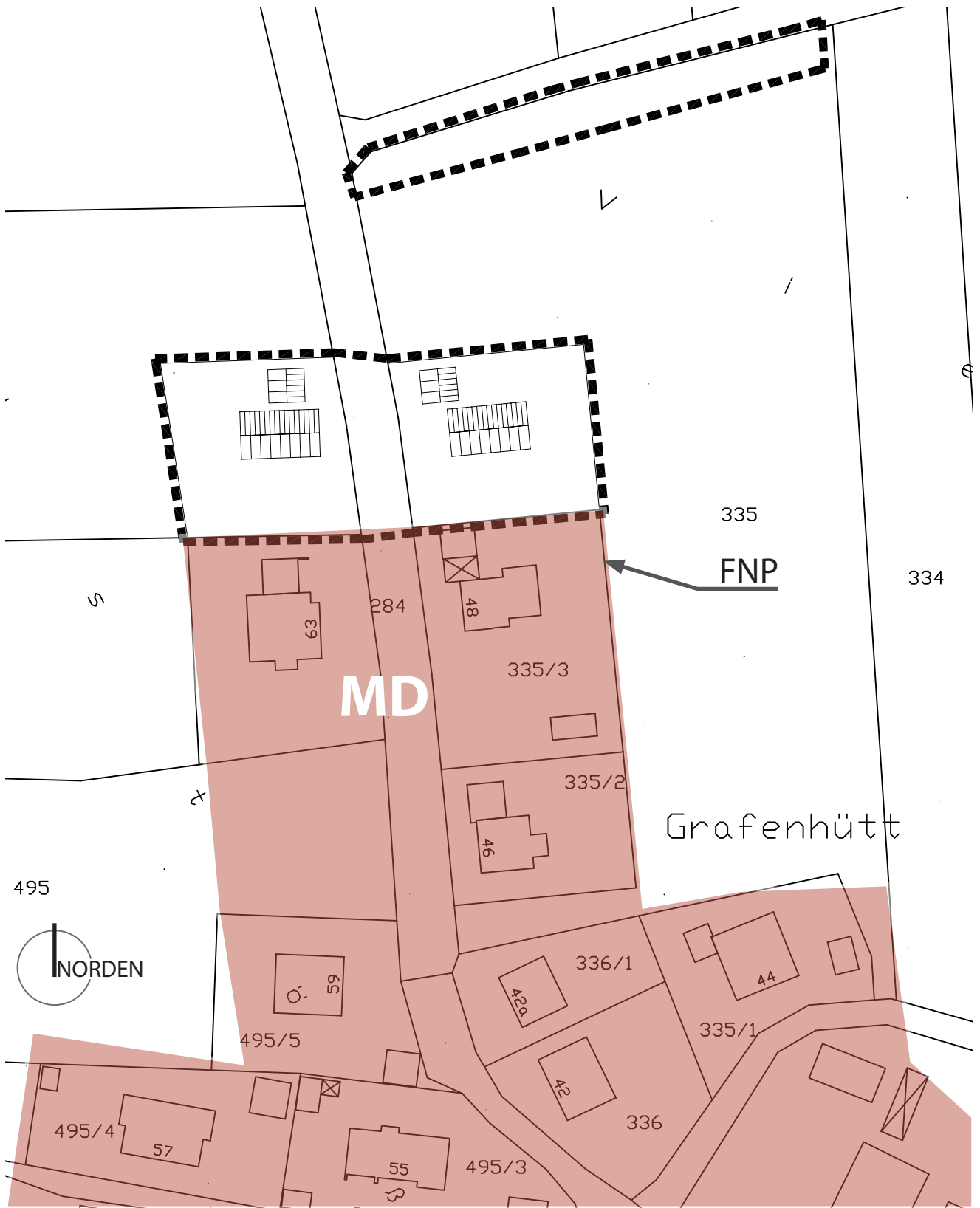


Lageplan M 1:1000

(Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau)



ÜBERSICHT ES / FNP M 1 : 1000
(Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau)



Lageplan M 1:5000
(Flurkarte, Kanalnetz)

