

Stadtplanung:

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

Landschaftsarchitektur:

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

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>A. Satzung</b>	<b>3</b>
<b>B. Lageplan</b>	<b>6</b>
<b>C. Begründung</b>	<b>7</b>
<b>D. Verfahrensvermerke</b>	<b>10</b>
<b>E. Anhang</b>	<b>11</b>
Luftbild	11
FNP-Auszug	12
Lageplan M 1:1000	13
Lageplan M 1:5000	14
Kartenausschnitt M 1:25.000	15
OAS Plan vom 20.12.1989	16
Aufstellungsbeschuß	17



Die Baufläche ist zum Ortsrand hin mit einer mind. einreihigen Gehölzpflanzung einzugrünen. Die südlich gelegene Straßenböschung ist in ihrem Bestand - Magerrasenfläche mit lockerem Gehölzbestand - zu erhalten, bzw. bei Inanspruchnahme durch bauliche Maßnahmen in unmittelbarer Nähe neu herzustellen. Hochwachsende Bäume wie Fichte, Eiche und Birke können auf den Stock gesetzt werden. Der offene Strassengraben ist außerhalb von Zufahrten zu erhalten.

Pro 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind auf dem Baugrundstück oder östlich daran angrenzend 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 vorhandenem Mischwasserkanal 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.

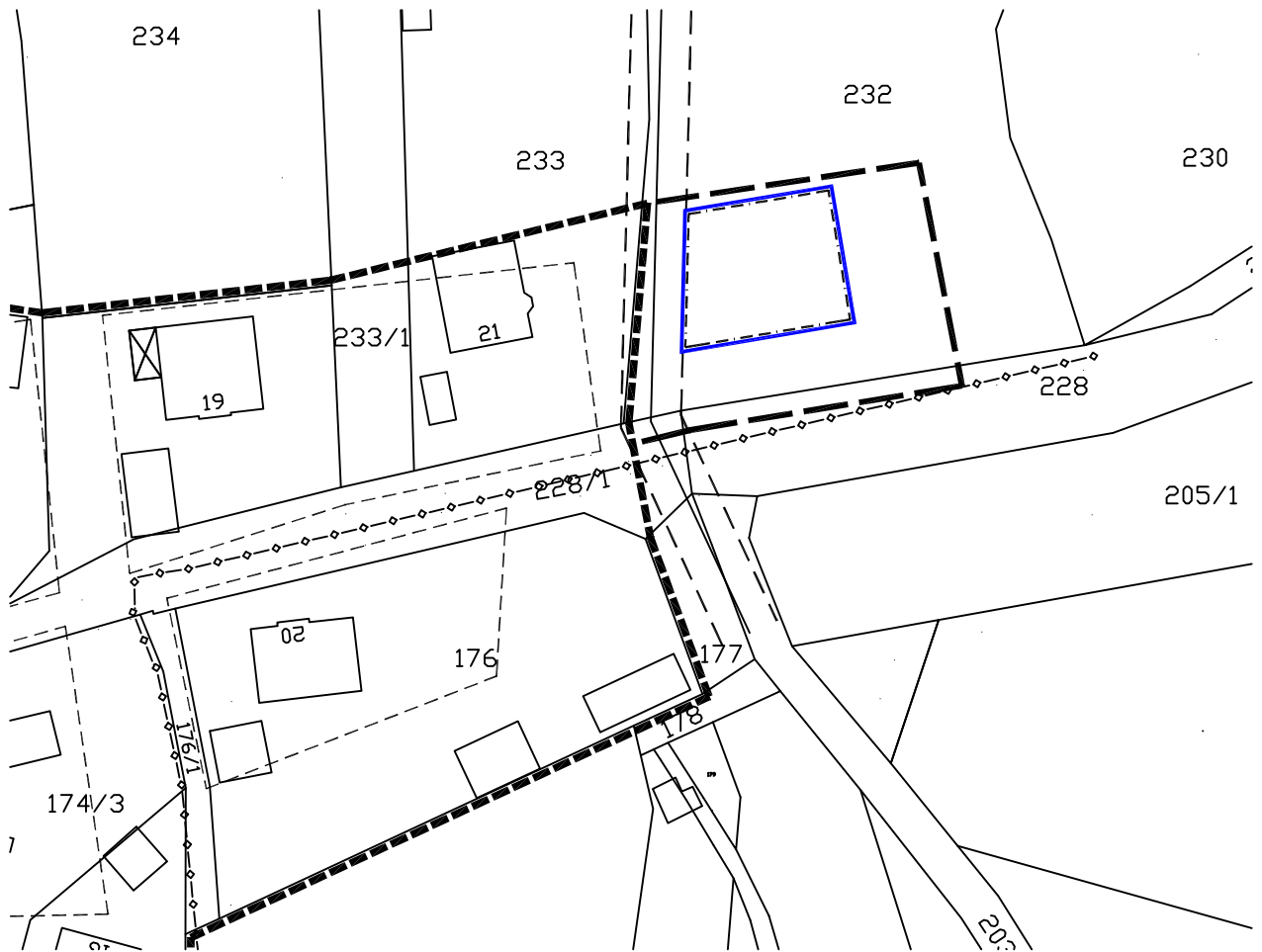
Stadt Grafenau, den 25. März 2009


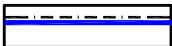
  
Hermut Peter, Bürgermeister




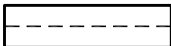

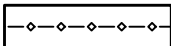
**B. Lageplan M 1:1000**

Planungsstand 24.03.2009

**Festsetzungen durch Planzeichen:**

	Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
	Baugrenze §23 (3) BauNVO

**Hinweise:**

	Umgrenzung der Klarstellungsatzung vom 20.12.1989
	Darstellung als Dorfgebiet MD im Flächennutzungsplan
	8m - Sicherheitskorridor für die Gasleitung (E.ON)
	20 kV Erdkabel (E.ON)

## C. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Im strukturschwachen Gebiet Bayerischer Wald liegt es im ureigensten Interesse der Gemeinden und Städte, 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 14.10.2008 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Voitschlag“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen.

### 2. Lage der Grundstücke

Das Dorf Voitschlag liegt an einer in West-Ost-Richtung verlaufenden Bergkante, die steil nach Südwesten in den Taleinschnitt der Kleinen Ohe und des Grüber Baches abfällt und im Westen und Norden zum Bergkegel des Grossen Sachsen (752 ü. NN) ansteigt.

Aufgrund der topografisch beengten Verhältnisse entwickelte sich eine straßenbegleitende Bebauung entlang des ebenen Bereichs der Bergkante, der vom bisherigen Ortsrand aus noch ca. 80m nach Osten weiterverläuft und sich mit dem aufsteigenden Gelände verschneidet. Von hier öffnet sich der Blick nach Südosten über die Stadt Grafenau bis zum Frauenberg im Süden. Die Normalnullhöhe liegt bei ca. 655m.

Die Planung verschiebt den Ortsrand nördlich der Gemeindeverbindungsstraße um eine Bauparzelle nach Osten.

### 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 eindeutig vorgezeichnet werden. Hierzu wurde für den Bereich der Ergänzungssatzung ein Baufenster festgesetzt.

Bei der Höhenentwicklung muss im Zuge der Objektplanung bedacht werden, dass der Fernwirkung des Gebäudes aufgrund der Lage im Landschaftsbild eine besondere Bedeutung zukommt. Es wird vorgeschlagen, das Gelände um ca. 1,00 m abzutragen, und das Gebäude soweit als möglich nach Norden zu schieben.

Zusammen mit den Maßnahmen der Grünordnung ist das Vorhaben ohne Bedenken mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren.

#### 4. Erschließung

Die Erschließung mit Wasser, Abwasser, Strom und Gas ist gewährleistet.

#### 5. Bauleitplanung

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

Die dargestellten Symbolpfeile „keine weitere bauliche Entwicklung“ werden hier als „Entwicklungsgrenzen“ verstanden. Zudem zeichnet der FNP keine parzellenscharfe Linie nach. Seitens der Stadt Grafenau wird ausgeschlossen, dass über das durch die Ergänzungssatzung geschaffene Baurecht hinaus in diesem sensiblen Bereich, insbesondere südlich der Gemeindeverbindungsstrasse, einer weiteren Bebauung zugestimmt wird.

#### 6. 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 Grundflächenzahl GRZ ein Maximalwert von 0.3 ableiten. Der Ergänzungsbereich besteht überwiegend aus einer Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die südlich gelegene Straßenböschung, in ihrem Bestand als Magerrasen mit lockerem Gehölzbestand, bleibt bestehen, bzw. wird bei Beanspruchung durch bauliche Maßnahmen (z.B. Garage) in unmittelbarer Nachbarschaft wieder hergestellt. Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht berührt. Es handelt sich um eine im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft. 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 Ergänzungsbereich 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.*

#### 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. Hinweis E.ON Ruhrgas AG

Der Energieversorger weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine Leitungstrasse der E.ON Ruhrgas AG befindet.  
Die Darstellung des Leitungsverlaufes erfolgte nach bestem Wissen, gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.  
Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Auflagen und Hinweise der „Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen“ der Ferngas Nordbayern GmbH bei der weiteren Planung sinngemäß zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist der Abschnitt 5, „Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich“ zu beachten.

## **D. Verfahrensvermerke**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 14.10.2008 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Voitschlag“ beschlossen.

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

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.01.2009 bis 23.02.2009 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.01.2009 im „*Grafenauer Anzeiger*“ ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 13.01.2009 bis 23.02.2009 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 24.03.2009 den Satzungsentwurf als Ergänzungssatzung „Voitschlag“ beschlossen.

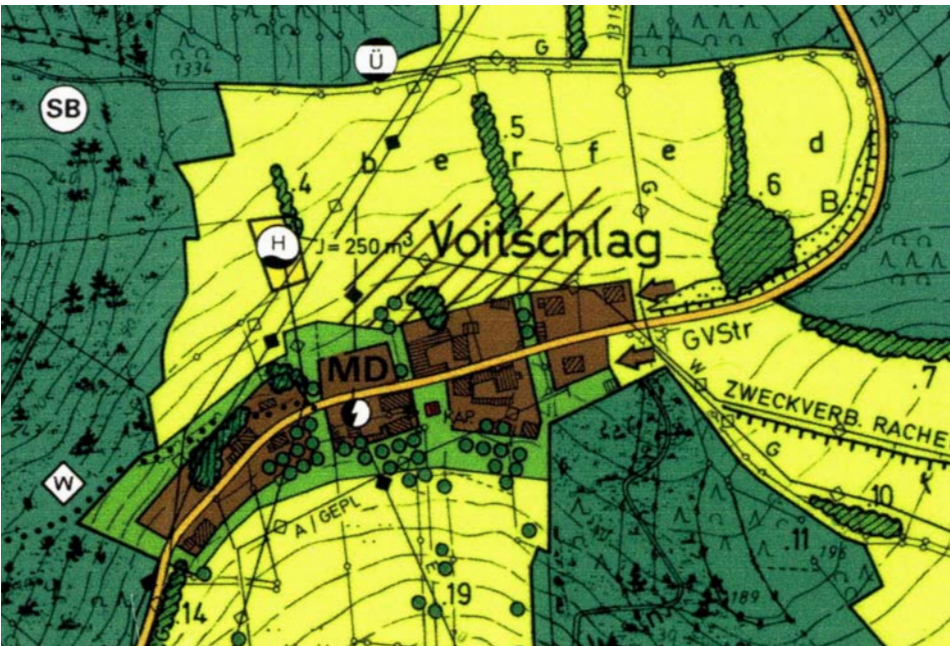
Der Satzungsbeschluss wurde am **26. März 2009** durch Veröffentlichung im „*Grafenauer Anzeiger*“ ortsüblich bekannt gemacht.

## E. Anhang

### Luftbild



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau**



Ausschnitt Legende:



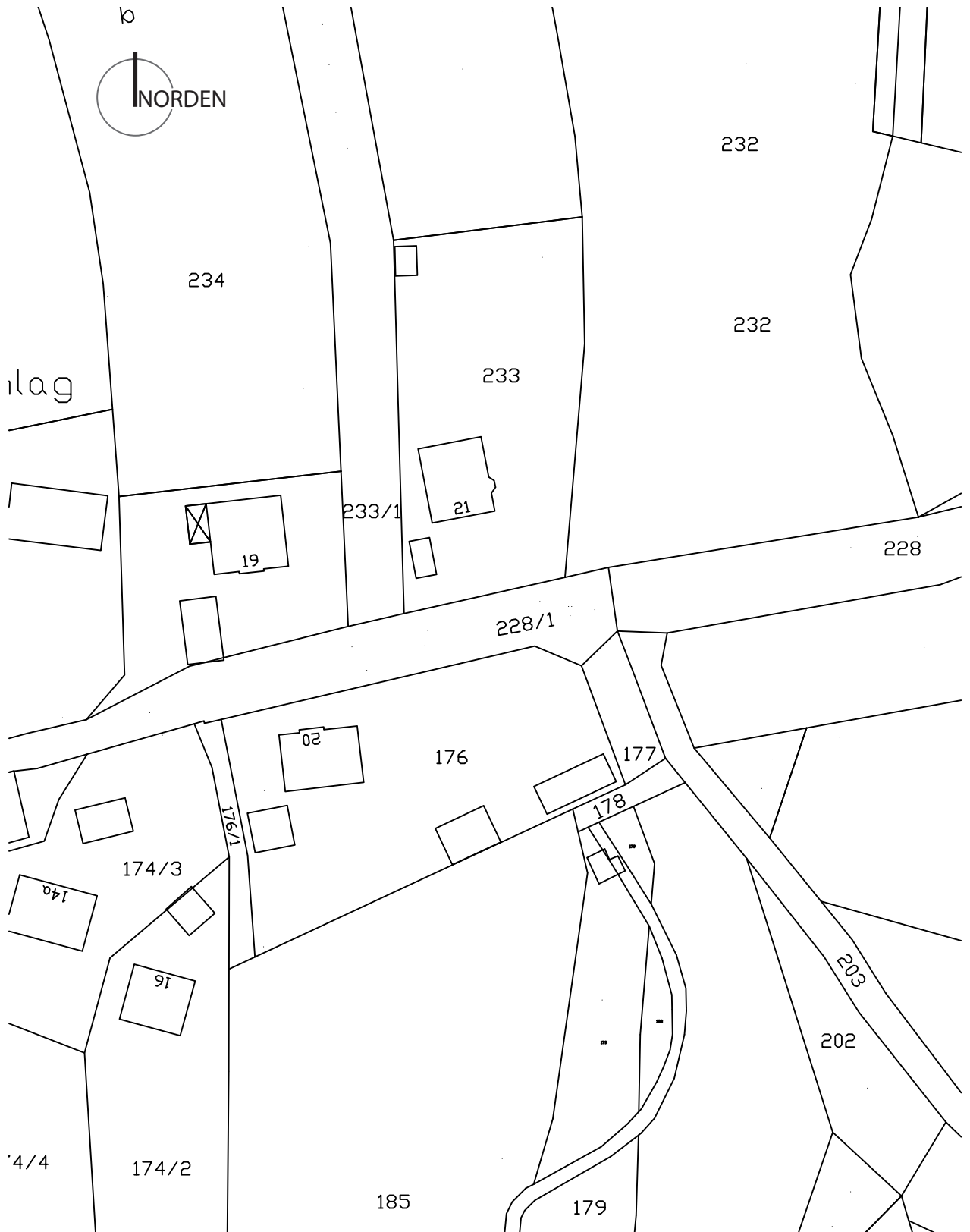
Dorfgebiet ( § 5 BauNVO )



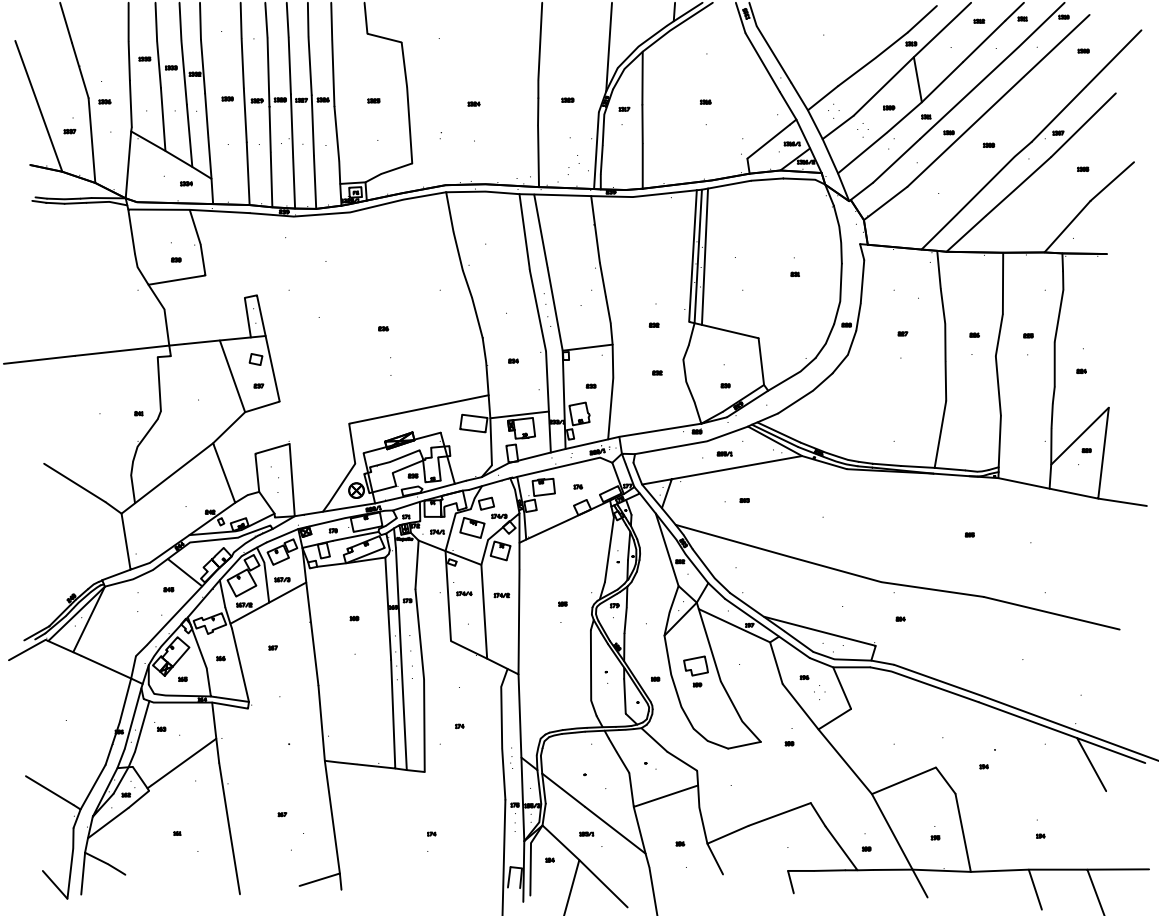
keine weitere bauliche Entwicklung

### Lageplan M 1:1000

(Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau)



**Lageplan M 1:5000**  
(Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau)

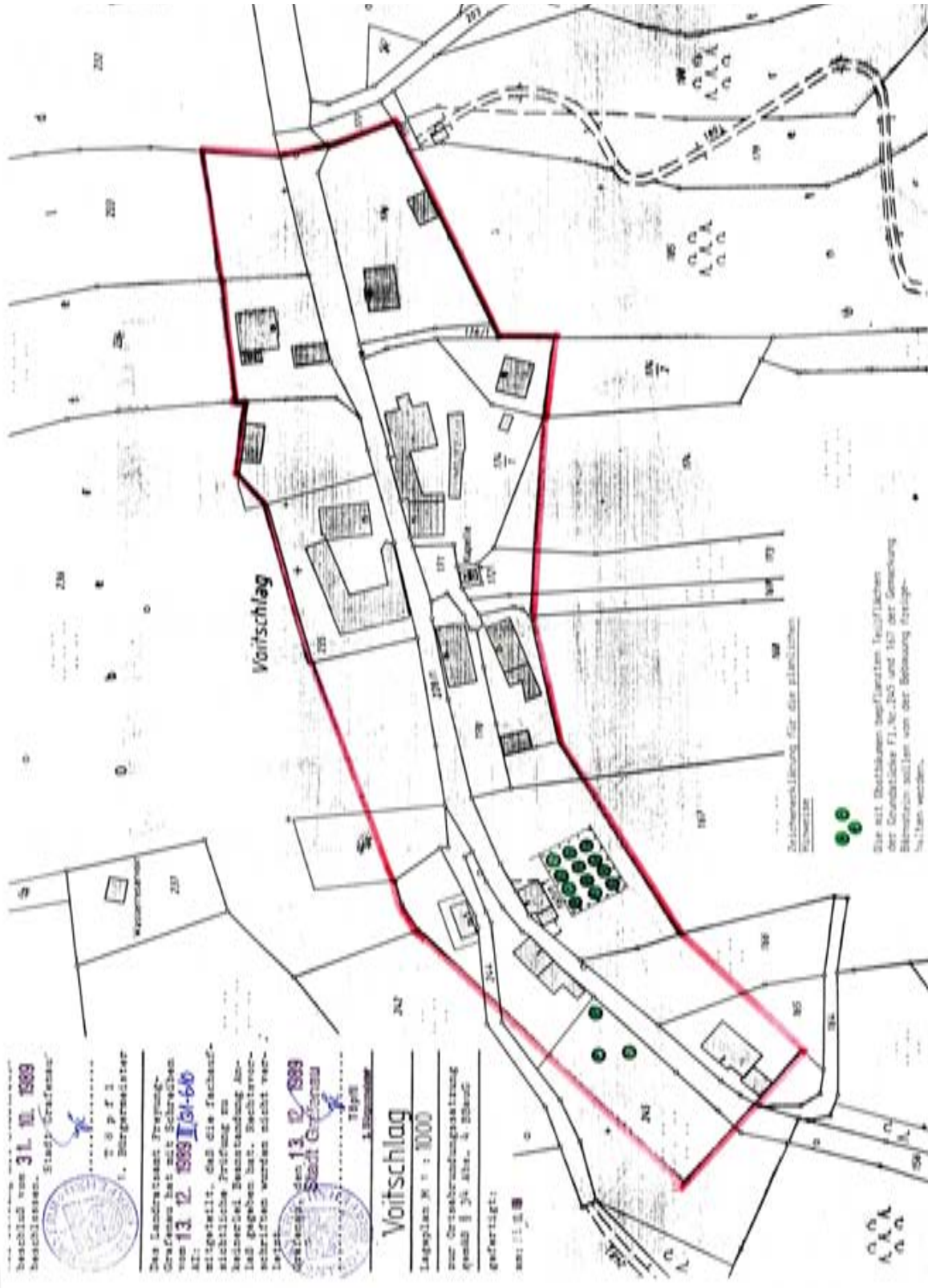


### Kartenauszug M 1:25000



# Ortsabrundungssatzung

Planauszug ohne Maßstab





## Aufstellungsbeschuß

### Auszug aus dem Sitzungsbuch der 9. Sitzung des Stadtrates

Sitzung am: 14.10.2008

#### Der TOP war öffentlich

#### TOP 2 Antrag des Herrn Georg Lindner auf Änderung der Ortsabrundungssatzung in Voitschlag

Dem Gremium lag die Beschlussvorlage vor.

1. Bürgermeister Peter führte aus, eine Ortsabrundung von Voitschlag sei im Stadtrat bereits mehrmals behandelt worden. Mit Verweis auf die Historie erläuterte er die Änderungen im jetzigen Antrag.

Auf die entsprechende Frage von StR Töpfl teilte der erste Bürgermeister mit, dass eine weitere Baumaßnahme eine Verlängerung der Wasser- und Kanalleitung erfordern würde.

#### Beschluss:

Die seit 20.12.1989 rechtsverbindliche Satzung zur Abgrenzung des Innerortsbereiches zum Außenbereich der Ortschaft Voitschlag (Ortsabrundungssatzung) wird um eine ca. 850 m<sup>2</sup> große Bauparzelle im Südwesten des Grundstückes FINr. 232 Gemarkung Bärnstein erweitert.

Die Kosten für die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Voitschlag hat der begünstigte Grundstückseigentümer zu übernehmen. Mit dem Kostenträger ist bezüglich der Übernahme der Planungskosten ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zu schließen. Nach Vorliegen des unterzeichneten Kostenübernahmevertrages ist die Verwaltung ermächtigt, das Änderungsverfahren einzuleiten.

#### Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	19
Für den Beschluss:	14
Gegen den Beschluss:	5
Persönlich beteiligt:	0

gez.: Peter  
1. Bürgermeister

gez.: Renate Peindl  
Protokollführer/in