

Stadt Grafenau



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Giegelöd“

Planungsstand: 16.06.2023



<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	9
C. Verfahrensvermerke	13
D. Anlagen	15

Entwurfsverfasser:

gjs  **Architekten PartG mbB**
engel schuster
Architekten · Stadtplaner · Ingenieure

Wittelsbacherstraße 10
94481 Grafenau
Tel.: 08552 973511
Fax: 08552 973513
Mail: office@gs-architekten.com



Grünordnung:



Helga Sammer
Waldweg 3
94566 Riedlhütte
Tel.: 08553 6873
mail: helga.sammer@landformen.de

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) hat die Stadt Grafenau folgende Satzung beschlossen:

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Giegelöd

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereichs Giegelöd werden gemäß der in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Abgrenzungen entsprechend §34 Absatz 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) festgelegt und entsprechend §34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB (Ergänzungssatzung) einbezogen. Die Planzeichnung ist Bestandteil der 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 innerhalb der Ergänzungssatzung

1. Maß der baulichen Nutzung: Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen

2. Grundflächenzahl: 0,35

3. Grünordnerische Festsetzungen:

3.1. Gestaltung und Bepflanzung

Auf der Bauparzelle sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen oder zu bepflanzen. Geschotterte Flächen bzw. Böschungen sind unzulässig.

Mindestens die halbe Länge der Parzellen-Ostgrenzen ist mit einer mindestens einreihigen Hecke aus standortgerechten, grünlaubigen, freiwachsenden Sträuchern mit einem Pflanzabstand von ca. 2,0m herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Alternativ können hierfür entlang der Ostgrenze auch zwei standortheimische Laubbäume, auch Obstbaumhochstämme oder -halbstämme gepflanzt werden.

Innerhalb der Bauparzelle ist pro angefangene 500m² Grundstücksfläche ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume für die Ortsrandeingrünung können hierbei angerechnet werden. Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Bäume sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 3.2.) auszuwählen.

Als Geländeabstützungen zulässig sind ausschließlich Trockenmauern und Findlingsmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,5m ab Urgelände. Gebäudewände sind von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen.

Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,5m Höhe, jeweils mit einer Maximalneigung der Böschung von 1:2,0 (Höhe : Länge) sind zulässig. Böschungsoberkanten und Böschungsunterkanten sind auszurunden. Die Böschungflächen sind mit standortgerechten, grünlaubigen, freiwachsenden Gehölzen zu bepflanzen. Wenn Stützmauern und Böschungen an einer Stelle in Kombination errichtet werden, darf eine Gesamthöhe von 2,0m nicht überschritten werden.

3.2. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind am Ortsrand nicht zulässig. Für Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe 14 - 16 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm/Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe 14 - 16 cm

Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere	Betula pendula	Sand-Birke
Apfel	Obstgehölz	Birne	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz	Zwetschge	Obstgehölz

3.3. Flächenversiegelung, Rückhaltung 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.

Zugänge, KFZ-Stellplätze, Wege und Terrassen sind in offenerporiger und wasserdurchlässiger Bauweise in Ober- und Unterbau herzustellen, wie z.B. in Schotterrassen, wassergebundene Decke, versickerungsfähiges Pflaster oder Rasenfugenpflaster.

Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind auf der Bauparzelle in offenen Gräben und Mulden, in Retentions-Zisternen, Rigolen, oder dergleichen mit mindestens sechs Kubikmeter Fassungsvermögen zurückzuhalten. Überschüssiges Regenwasser kann in den städtischen, nach Westen verlaufenden Hauptkanal (Mischkanal) eingeleitet werden. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist nicht gestattet.

3.4. Einfriedung

Einfriedungen sind ausschließlich als Maschendraht-, Doppelstabgitter- oder Holzstaketenzaun bis 1,2m Höhe ohne befestigte Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mind. 10cm und nur in Verbindung mit frei wachsenden Sträuchern zulässig. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 1,5m einzuhalten.

3.5. Beleuchtung

Tiere und Pflanzen wildlebender Arten sind vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu

schützen. Die Farbtemperatur von Beleuchtungseinrichtungen darf 3000 Kelvin nicht überschreiten. Die Abstrahlung von Leuchten ist nach unten auszurichten. Das Anstrahlen von Gebäuden und Grünflächen ist unzulässig.

3.6. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Bauparzellen

Der Bauparzelle wird aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Auf einem Teilstück desselben Grundstücks, auf dem auch die Bauparzelle liegt, erfolgt der notwendige Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von ca. 418m².

3.7. Ziele und Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Die unter **B. Begründung Ziffer 4.2.4 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen** sind vom Eingriffsverursacher verbindlich durchzuführen, bzw. zu beauftragen.

3.8. Zeitliche Vorgaben

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

§ 4 Planerische Festsetzungen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

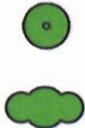
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5.  Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1.  Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
hier: Ausgleichsfläche

13.2.  Pflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung des Standortes auf der Bauparzelle (vgl. §3 Ziffer 3.1. und 3.2.)
Pflanzung von Sträuchern (vgl. §3 Ziffer 3.1. und 3.2.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

Giegelöd

STADT/GEMEINDE

GRAFENAU

LANDKREIS

FREYUNG - GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



H/B = 297 / 565 (0.17m²)

M 1:1000



VORENTWURF	24.01.2022
------------	------------

ENTWURF	16.06.2023
---------	------------

ERGÄNZUNG	
-----------	--

ÄNDERUNG	
----------	--

ENDAUSFERTIGUNG	
-----------------	--

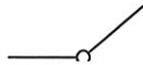
PLANUNGSSTAND/ INDEX:	Grafenau, den 16.06.2023
-----------------------	--------------------------

Planung: **g | s Architekten PartG mbB**

LANDFORMEN
 Helga Sammer
 Waldweg 3
 Tel.: 08553 6873
 helga.sammer@landformen.de

engel schuster
 Architekten Stadtplaner Ingenieure
 Wittelsbacher str. 10 94481 Grafenau
 Tel.: 08505 86 693 0
 Fax: 08505 86 693 10
 office@gs-architekten.com

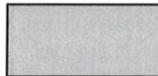
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Flurstücksgrenze

381/1

Flurstücksnummern



bestehende Gebäude



geplante Grundstücksgrenze

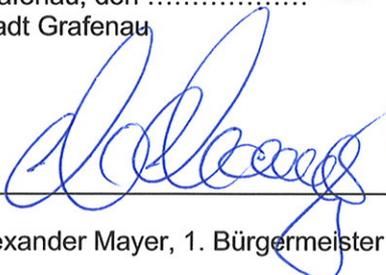


Trennung unterschiedlicher Nutzung

**§ 5
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grafenau, den **15. Dez. 2023**
Stadt Grafenau


Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



Textliche Hinweise:

Bayernwerk Netz GmbH:

- a) Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse.
- b) Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ sowie die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
- c) Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind der Bayernwerk rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
- d) Die für die elektrische Versorgung des Plangebietes erforderlichen Niederspannungskabel sind in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand zu verlegen.
- e) Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Dieser Hinweis an den Bauherrn soll in die Begründung aufgenommen werden.
- f) Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

- a) Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind zu dulden.
- b) Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in der Sitzung am 18.05.2021 beschlossen für den Bereich der westlichen Teilfläche aus FINr. 1256 Gemarkung Haus im Wald eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

Klarstellungssatzung:

Für Grundstücke im Bereich Giegelöd werden immer wieder Anfragen zur Errichtung von Wohngebäuden gestellt. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung besteht daher die planerische Absicht einer Klarstellung und maßvolle Einbeziehung des Innenbereichs.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Damit können sowohl eine eindeutige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich definiert als auch Zweifel an der räumlichen Zuordnung beseitigt werden. Ziel dieser Satzung ist es, die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und Umbauten bzw. Erweiterungen zu erleichtern.

Ergänzungssatzung:

Außerdem können gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Damit können nach Abschluss des Planverfahrens auf diesen Flächen Bauvorhaben nach Maßgabe des § 34 BauGB zugelassen werden. Demnach müssen sich Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Für die Flächen der Ergänzungssatzung ist im Planverfahren der naturschutzrechtliche Ausgleich zu sichern.

Anlass der Planung hier ist ein Antrag des Eigentümers, der vorsieht auf dem betreffenden Grundstück ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Geräteschuppen zu errichten.

Das im Norden befindliche Wohnhaus wird derzeit von dem Antragsteller bewohnt, ist jedoch erheblich zu groß und auch nicht barrierefrei. Auf Grund von gesundheitlichen Einschränkungen möchte die Familie deshalb einen behindertengerechten Bungalow errichten.

Beide Satzungen können miteinander verbunden werden.

2. Lage und Größe der Geltungsbereiche

Die Klarstellungssatzung umfasst folgende Grundstücke:

Teilfläche von 1256, 1256/1, 1256/2, 1256/3, 1257, 1257/1, Teilfläche von 1258, 1258/3, 1258/1, 1259, Teilfläche von 1260/2, Teilfläche von 1275, 1275/1, 1277/4, 1277/1, 1277/5, 1278/7 und 1278/2 der Gemarkung Haus im Wald.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 12.590 qm.

Die Ergänzungssatzung ist wie folgt umgrenzt:

- | | |
|------------|---|
| im Süden: | von der Südgrenze des Grundstücks FINr. 1256 Gemarkung Haus im Wald |
| im Osten: | von der landwirtschaftlichen Fläche auf dem Grundstück FINr. 1256 Gemarkung Haus im Wald |
| im Westen: | von der Westgrenze des Grundstücks 1256 Gemarkung Haus im Wald entlang der Grundstücke 1257/1 und 1257 Gemarkung Haus im Wald |
| im Norden: | von der bebauten Fläche auf dem Grundstück FINr. 1256 Gemarkung Haus im Wald |

Der Bereich der Ergänzungssatzung hat eine Fläche von ca. 1.898 qm.

3. Erschließung

Der Planbereich ist über die Ortsstraße FINr. 1250/1, 1260/2 und 1279/1 Gemarkung Haus im Wald erschlossen. Die Erschließung der Bauparzelle erfolgt über die vorhandene Zufahrt zwischen den Flurstücken 1256/2 und 1257.

Sowohl der Hauptkanal als auch die übrigen Leitungen der Sparten Wasser, Strom und Telekom stehen in der Straße zur Verfügung. Es bedarf lediglich einer Verlängerung bis zu der neu ausgewiesenen Bauparzelle.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1. Rechtsgrundlagen

§ 15 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung 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. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB zu berücksichtigen.

4.2. Verfahren

Maßnahmen innerhalb der Baufläche stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die zur Absenkung des Ausgleichsfaktors dienen.

Der Ausgleich für die überbaubare Fläche kann demzufolge nicht hier erfolgen, sondern wird mit der Bereitstellung und Gestaltung einer privaten Ausgleichsfläche gedeckt.

Die Ausgleichsfläche wird künftig als Fläche zum Ausgleich von Eingriffen gesichert und findet Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des "Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" (ergänzte Fassung 2003) wie folgt angewendet:

Da die Aufstellung der Satzung vor der Einführung des neuen Leitfadens (15.12.2021) beschlossen wurde, erfolgt die Berechnung der Ausgleichsfläche nach dem Leitfaden von 2003.

Eine vereinfachte Vorgehensweise scheidet aus, da eine Grundflächenzahl (GRZ) von über 0,3 festgesetzt ist.

4.2.1. 1. Schritt, Bestandsaufnahme u. Bewertung v. Natur u. Landschaft im Eingriffsbereich

Das Eingriffsgebiet ist intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche und deswegen als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der **Kategorie I** zuzuordnen.

4.2.2. 2. Schritt, Einstufung der geplanten Nutzung und Vermeidungsmaßnahmen

In der Ergänzungssatzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,35** festgesetzt. Es werden demnach mindestens 35% der Parzellenfläche mit Gebäuden und befestigten Flächen versiegelt. Aufgrund der Eingriffsschwere erfolgt die **Zuordnung der Fläche zum Typ B** (Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Der Grundstückseigentümer ist als Eingriffs-Verursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen und somit die Funktionalität des Naturhaushaltes wiederherzustellen und ein landschaftsgerechtes Landschaftsbild neu zu gestalten. Im Rahmen der Planung sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen vorgesehen.

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Vernetzung von Grünstrukturen durch Baum- und Strauchpflanzungen
- Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf maximal 1,5m Höhe
- Begrenzung von Böschungsneigungen auf maximal 1: 2,0 (Höhe zu Länge)
- Herstellung von Stützmauern im Gelände ausschließlich aus Trockenmauern und Findlingsmauern bis max. 1,5m Höhe

Schutzgut Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Regenwasserrückhaltung

Schutzgut Boden:

- Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Einbau strukturbildender Großbäume, bzw. Heckenstrukturen
- abschnittweise Ortsrandeingrünung

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors (siehe Schritt 3).

4.2.3 3. Schritt, Einstufung der geplanten Nutzung und Ausgleichsflächenberechnung

Aufgrund der Ausgangsbedeutung der Schutzgüter auf den Bauflächen und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung in Typ B ergibt sich durch Überlagerung folgende Flächenaufteilung für die Beeinträchtigungsintensität:

Ca. 1.898m² Fläche entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B I**.

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Schritt 2) wird aus der Faktorenspanne des Feldes B I (0,2 - 0,5) ein niedriger **Ausgleichsfaktor von 0,22** angesetzt.

Es ergibt sich demzufolge ein **Ausgleichsbedarf von 1.898m² x 0,22 = ca. 418m²**.

4.2.4 4. Schritt, Auswahl einer geeigneten Ausgleichfläche und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt auf demselben Grundstück, auf dem auch die Bauparzelle liegt (Teilfläche der Flurnummer 1256 der Gemarkung Haus i. Wald). Es handelt sich hierbei um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche.

Diese Fläche kann um eine Kategorie aufgewertet werden.

Folgende Ziele sind vom Eingriffsverursacher verbindlich anzustreben und folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher durchzuführen, bzw. zu beauftragen:

Flächen-Bezeichnung	Flächen-größe	Anerken-nungs-faktor	Zielzustand und Ausgleichsmaßnahmen

Private Wiesenfläche, intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet (Teilfläche der FINr.1256, Gemarkung Haus i. Wald), Kategorie I	ca. 418m ²	1,0	<p><u>Zielstruktur:</u> extensiv genutztes Grünland mit Obstbäumen Kategorie II</p> <p><u>Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Wiese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. - Wiesenpflege: In den ersten 3-4 Jahren 3-malige Mahd und in den darauffolgenden Jahren 2-malige Mahd pro Vegetationsperiode (bei 2-maliger Mahd: 1. Mahd ab 15. Juni, 2. Mahd frühestens 6-8 Wochen nach dem ersten Schnitt). Das Mähgut ist abzufahren. - Jegliche Düngung, sowie jede Herbizid- oder Pestizidbehandlung sind untersagt. - Auf der Fläche sind im Abstand von ca. 10m 4 St. Obstbaum-Hochstämme oder Halbstämme, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16cm in 1m Höhe zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alte Obstsorten sind vorzugsweise zu verwenden. - Die Grenze der Ausgleichsfläche ist mit mindestens 1,5m hohen Eichenpfählen dauerhaft zu markieren. - Die Baumstämme sind in den ersten sieben Jahren nach der Pflanzung vor Wildverbiss zu schützen. - Die private Ausgleichsfläche ist im Grundbuch dinglich als Ausgleichsfläche zu sichern.
Anerkannte Ausgleichsfläche	ca. 418m ²		ca. 418m² x 1,0 = ca. 418m²

Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen decken somit den Ausgleichsbedarf von **ca. 418m²** auf der Ausgleichsfläche mit der anerkannten Gesamtgröße von 418m².

Mit der Durchführung der oben genannten Maßnahmen kann der notwendige Ausgleich erfolgen.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **18.05.2021** die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Giegelöd“ beschlossen.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **14.04.2022** bis **13.05.2022** öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Grafenau Nr. **13/2022** (im Stadtmagazin „iJA“) vom **05.04.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann mit Schreiben vom **05.04.2022**, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf bis zum **13.05.2022** gebeten.

3. Erneute Auslegung und Fachstellenbeteiligung

Der nach der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung geänderte Entwurf wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut vom **17.07.2023** bis **16.08.2023** öffentlich ausgelegt.

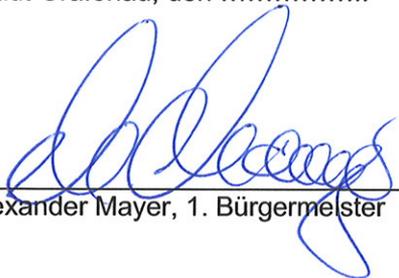
Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Grafenau Nr. **27/2023** (im Stadtmagazin „iJA“) vom **04.07.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom **04.07.2023** gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf bis zum **16.08.2023** gebeten.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **19.09.2023** den Satzungsentwurf in seiner Fassung vom 16.06.2023 als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Giegelöd“ beschlossen.

Stadt Grafenau, den **15. Dez. 2023**


Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



5. AusgefertigtStadt Grafenau, den **15. Dez. 2023**
Alexander Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Grafenau (im Stadtmagazin „iJa“, Nr. **33/2024**) vom **30. JAN. 2024** gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Giegelöd“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

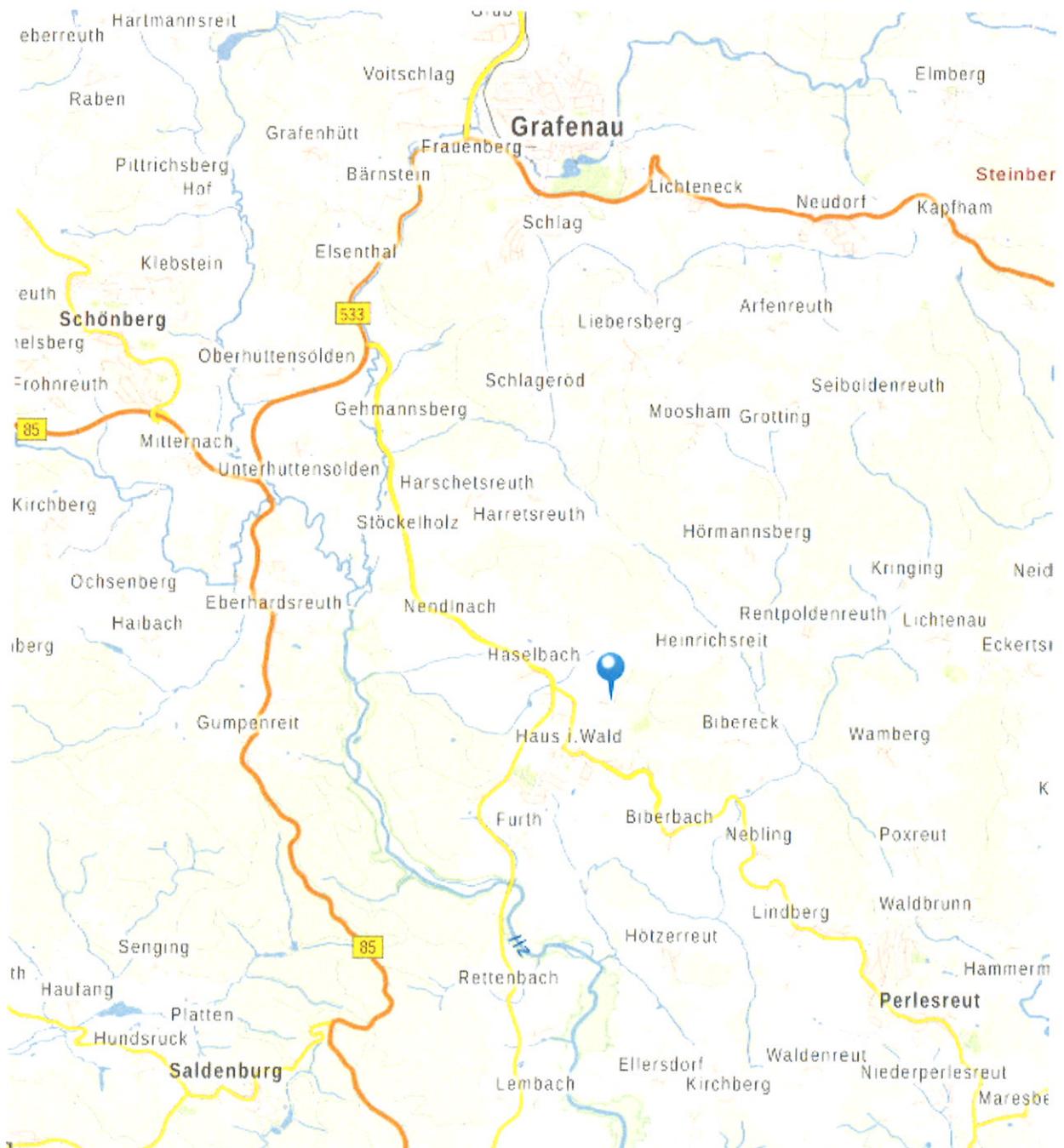
Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Grafenau, den **19. Feb. 2024**
Alexander Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

D. Anlagen

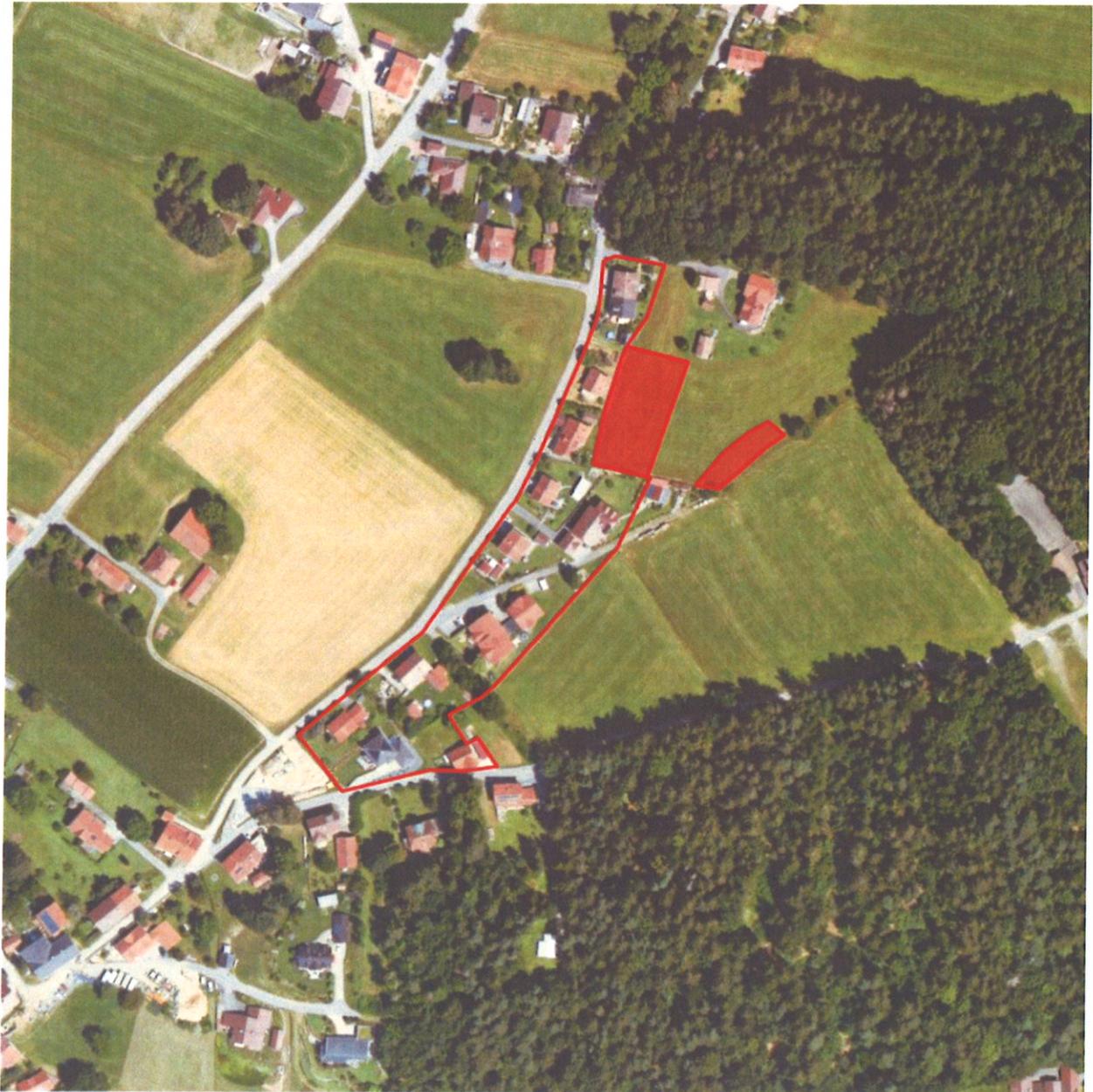
Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan



Anlage 2: Flurkarte Übersichtsplan



Anlage 3: Luftbild



Anlage 4: Flächennutzungsplan

