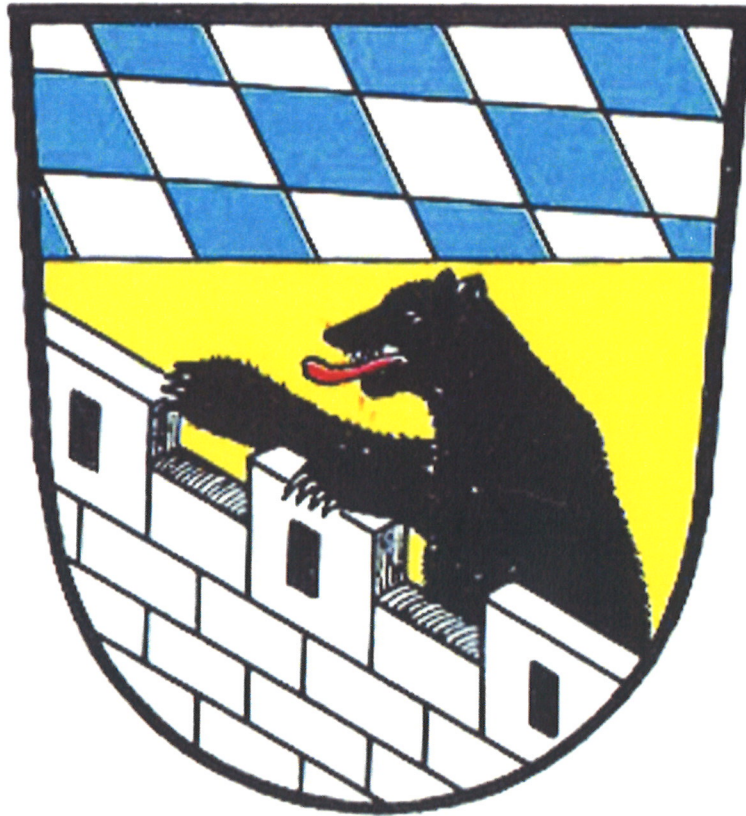


# Stadt Grafenau



## 50. Änderung des Flächennutzungsplanes „WA Neudorf – Süd“

Entwurf vom 15.03.2023

Stadt Grafenau Kommunale Service GmbH  
Rathausgasse 1  
94481 Grafenau  
www.grafenau-gmbh.de



## Inhalt

A.	Flächennutzungsplanänderung.....	2
B.	Begründung .....	3
1.	Anlass der Planung .....	3
2.	Nachhaltige Siedlungsentwicklung.....	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung .....	4
4.	Erschließung.....	4
4.1	Verkehrerschließung .....	4
4.2	Versorgungsleitungen.....	4
4.3	Abwasserableitung .....	4
4.4	Niederschlagswasserableitung.....	4
4.5	Löschwasserversorgung .....	5
5.	Umweltbericht/Eingriffsregelung.....	5
5.1	Einleitung .....	5
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
5.3	Zusammenfassung.....	11
C.	Verfahrensvermerke .....	12
D.	Anlagen.....	14



## A. Flächennutzungsplanänderung

Auf Grund der §2 Abs. 1 Satz 1, §1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), hat die Stadt Grafenau folgende Änderung beschlossen.

### 50. Änderung des Flächennutzungsplanes M 1/5000



Grafenau, den

02. Juni 2023



Alexander Mayer, 1. Bürgermeister





## **B. Begründung**

### **1. Anlass der Planung**

Die Stadt Grafenau hat per Stadtratsbeschluss vom 28.06.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt 50 zu ändern. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Neudorf – Süd“ aufgestellt.

Die Stadt Grafenau schafft mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren die städtebaulichen Voraussetzungen für 11 Bauparzellen im Ortsteil Neudorf. Gleichzeitig werden bereits ausgewiesene, jedoch nicht verfügbare Wohnbauflächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Mit der Ausweisung des Baugebietes soll ein Teil der hohen Nachfrage nach Bauland in der Stadt gedeckt werden.

### **2. Nachhaltige Siedlungsentwicklung**

Gemäß LEP 3.1 G soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Von einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung kann ausgegangen werden, wenn sich die Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Hierzu sollen bei allen Planungsentscheidungen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden. Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Statistik ist bis zum Jahr 2033 gegenüber 2019 eine positive Bevölkerungsentwicklung von 3,2% anzunehmen, zudem handelt es sich bei der Ortschaft Neudorf um einen der größeren Ortsteile in Grafenau. Um eine angemessene Weiterentwicklung der Ortschaft Neudorf zu gewährleisten, werden mit dem Deckblatt bereits ausgewiesene, aber nicht verfügbare, Wohnbauflächen wieder der Landwirtschaft zugeführt. Im Gegenzug sollen verfügbare Flächen als Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Die Weiterentwicklung ist im Vergleich zum Bestand als untergeordnet zu bewerten. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Sinne von LEP-Grundsatz 3.1 kann somit angenommen werden.





### **3. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Flurnummern 69 Tfl., 67 Tfl., 67/11, 66 Tfl. Gemarkung Neudorf sowie die Flurnummern 124, 124/7, 124/2, 124/8, 124,6 Tfl., 124/3 Tfl, 124/5 Tfl. und 71 Tfl. Gemarkung Neudorf. Beide Flächen liegen am südlichen Ende der Ortschaft Neudorf.

Da die Grundstücke 69, 67 und 67/11 derzeit für die Entwicklung eines Wohngebietes nicht zur Verfügung stehen, sollen diese Flächen wieder der Landwirtschaft zugeführt werden. Stattdessen, sollen die verfügbaren Flächen 124, 124/7, 124/2, 124/8, 124,6 Tfl., 124/5 Tfl. 124/3 Tfl, und 71 Tfl. Gemarkung Neudorf als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

### **4. Erschließung**

#### **4.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über die bereits bestehende Gemeindestraße Neufeld. Das genaue Erschließungskonzept kann dem Bebauungsplan Neudorf – Süd entnommen werden.

#### **4.2 Versorgungsleitungen**

Die Energie und Trinkwasserversorgung sind als gesichert zu betrachten

#### **4.3 Abwasserableitung**

Das neue Wohngebiet befindet sich östlich des bereits bestehenden Wohngebiets Lindenfeld. Dieses wird im Trennsystem entwässert. Das Plangebiet soll ebenfalls im Trennsystem an die bereits bestehenden Kanalleitungen angeschlossen werden.

#### **4.4 Niederschlagswasserableitung**

Die Regenwasserableitung erfolgt über das bereits bestehende Kanalnetz des Bebauungsplans Lindenfeld. Die neu beplante Fläche wurde bereits im bestehenden Wasserrechtsbescheid berücksichtigt.

Im Bebauungsplan werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, welche die zusätzliche Versiegelung begrenzen und Abflussverschärfungen vermeiden.



#### **4.5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird durch das städtische Netz gesichert.

### **5. Umweltbericht/Eingriffsregelung**

Für Bauleitverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung. Demnach ist prinzipiell für jeden Flächennutzungsplan und dessen Änderungen eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen. Gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird „für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden...“ „Die Kommune legt dazu für jedes Flächennutzungsplan-Deckblatt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.“

#### **5.1 Einleitung**

##### **5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Ziel und Inhalt der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes „WA Neudorf – Süd“ ist es einerseits nicht verfügbare Wohnbauflächen wieder der Landwirtschaft zuzuführen und andererseits Wohnbauflächen auf verfügbaren Grundstücken für Bauinteressenten zu realisieren. Durch das Deckblatt kann die tatsächliche Entwicklung der Ortschaft Neudorf auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt werden.

##### **5.1.2 Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung**

###### **5.1.2.1 Bewertungskriterien und -maßstäbe**

Gemäß § 1 BNatSchG sind „Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich... so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,



- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“

Bewertungskriterien sind darüber hinaus die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung gemäß §1 Abs. 4 BauGB und die Vorgaben des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdigere Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

### **5.1.2.2 Art der Berücksichtigung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch und der Wassergesetzgebung wurden die Vorgaben aus dem Landschaftsplan berücksichtigt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bzw. des Landschaftsplanes sind Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Neudorf – Süd“. Sie stehen im Einklang mit den Vorgaben des Bebauungsplans, der Parallel zu dieser Deckblattänderung aufgestellt wird. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für diese Änderung nicht vor. Die Stadt Grafenau will gemäß Ihrem Landschaftsplan, bzw. gemäß den Vorgaben des Wasserrechts und des Natur- und Umweltschutzes das geplante Wohngebiet orts- und landschaftsverträglich in die Kultur- und Naturlandschaft einfügen und darauf achten, dass die ökologischen Funktionen in Natur und Landschaft erhalten und gestärkt werden. Bepflanzungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verzögerung des Wasserabflusses und zur Erhaltung der Rückhaltefähigkeit von Regenwasser wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter, inkl. deren Bewertung**

Das neu geplante Wohngebiet liegt auf einer Fläche die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft hat (Intensiv bewirtschaftetes Grünland). Aufgrund der geringen Fläche des Gebietes und der Art der baulichen Nutzung kann gemäß der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ die Vereinfachte Vorgehensweise angewendet werden. In der





Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise (siehe Anlage) konnten alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden. Weiter wurden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Durchgrünung und Ortsrandeingrünung festgesetzt. Somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit

### Schutzgut Mensch – Lärm

#### *Beschreibung*

Das neu geplante Wohngebiet grenzt nördlich und östlich an ein bereits bestehendes Allgemeines Wohngebiet. Südlich und westlich wird es durch Landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

#### *Auswirkungen*

Durch das geplante allgemeine Wohngebiet „WA Neudorf – Süd“ ist nicht mit zusätzlicher Lärmbelästigung zu rechnen, da es sich bei der baulichen Nutzung ausschließlich um Wohnbebauung handelt.

#### *Ergebnis*

*Es ist mit geringen bis keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch – Lärm zu rechnen.*

### Schutzgut Wasser

#### *Beschreibung*

Wasserschutzgebiete sind durch das geplante Wohngebiet nicht betroffen. Veränderungen der Grundwasserverhältnisse oder Veränderungen von Quellbereichen sind nicht zu erwarten. Fließende oder stehende Gewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich grenzt jedoch an den Haselbach. Hier wurde durch die EBB Ingenieurgesellschaft mbh, Regensburg eine Hochwassersimulation angefertigt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten entlang des Haselbachs, wird ein Teil des Geltungsbereichs bei einem 100 jährigen Hochwasser überschwemmt. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch das vorhandene städtische Trinkwassernetz gesichert. Die Schmutzwasserentsorgung ist über den städtischen Schmutzwasserkanal möglich. Durch die Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Dies führt dazu, dass zusätzliches Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden muss. Auf die vorliegende beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 BayWG der Stadt Grafenau, erteilt durch das Landratsamt Freyung – Grafenau am 02.02.2021 zur Benutzung des Haselbaches durch Einleiten gesammelter Abwässer (§9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) wird verwiesen.



### *Auswirkungen*

Um im Hochwasserfall negative Auswirkungen auf dritte und das Gewässer zu vermeiden wurden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Abflussverschärfungen durch das zusätzlich abzuleitende Niederschlagswasser werden im Bebauungsplan durch festgesetzte Retentionszisternen vermieden. Durch diese wird das Niederschlagswasser gedrosselt in das öffentliche Trennsystem eingeleitet, sodass mit keinen negativen Auswirkungen auf die Hauptwerte des Gewässers zu rechnen ist. Zusätzlich wurden versickerungsfähige Beläge im Bereich von privaten Zufahrten und Stellplätzen festgesetzt um die Sickerfähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.

### *Ergebnis:*

Es ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen können diese ausgeglichen werden.

## Schutzgut Boden

### *Beschreibung*

Aufgrund der baulichen Nutzung ist mit Bodenabtrag und Bodenauftrag zu rechnen. Abgrabungen und Aufschüttungen werden im gesamten Bebauungsplangebiet begrenzt bzw. teilweise untersagt. Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmittel kontaminierte Bereiche im Plangebiet bestehen nicht.

### *Auswirkungen*

Bau und Nutzungsbedingt wird ein Teil des Plangebiets topografisch verändert. Der natürliche Bodenaufbau wird verändert, mit negativen Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit muss gerechnet werden. Auf einen schonenden Umgang mit Oberboden sollte geachtet werden. Teile des Plangebiets werden dauerhaft versiegelt. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Erhaltung der Sickerfähigkeit sowie die maximale Versiegelung getroffen.

### *Ergebnis*

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als gering zu werten. Diese können durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

## Schutzgut Landschaftsbild

### *Beschreibung*

Das neu geplante allgemeine Wohngebiet liegt am südlichen Ende der Ortschaft Neudorf. Das Plangebiet wird nördlich und östlich durch das Wohngebiet „Neudorf-Lindenfeld“ begrenzt. Südlich sowie westlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an das geplante Wohngebiet „Neudorf-Süd“. Das Gelände im Plangebiet fällt leicht von



Nord nach Süd. Das Wohngebiet kann lediglich von den Straßen Richtung Arfenreuth und Lindenhof eingesehen werden.

#### *Auswirkungen*

Das neue Wohngebiet verändert das Landschaftsbild im Bereich von Neudorf. Bei den Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen wurde der Bestand berücksichtigt, sodass sich neue Bebauung einfügt. Weiter wurden Festsetzungen getroffen um den Übergang zur freien Landschaft einzugrünen.

#### *Ergebnis*

Die Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild ist als gering zu werten und kann durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

##### *Beschreibung*

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich weder FFH- oder Vogelschutzgebiete noch amtlich kartierte Biotope. Der Änderungsbereich liegt ebenfalls nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Das neu geplante Baugebiet besteht zum einen aus Wohngebäuden und einer asphaltierten Erschließungsstraße und zum anderen aus gärtnerisch angelegten Grünflächen mit festgesetzten Pflanzungen. Der Versiegelungsgrad wird durch Vermeidungsmaßnahmen gering gehalten.

##### *Auswirkungen*

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet führt zu mehreren Baumaßnahmen in diesem Bereich. Durch diese Maßnahmen wird sich ein Verlust bzw. eine Störung von belebten Boden einstellen. Eine Schwächung des Biotopverbundes ist insofern nicht zu erwarten, wenn die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt werden.

##### *Ergebnis*

Die Eingrünung zur freien Landschaft, sowie die Begrenzung der Versiegelung von privaten Verkehrsflächen verbessert den Biotopverbund und kann die geringen negativen Auswirkungen des Eingriffs ausgleichen.

#### Schutzgut Luft und Klima

Frischlufschneisen in Siedlungsgebieten und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt.

#### Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sind durch die Deckblattänderung nicht betroffen.

#### Schutzgut Erholung

Das Schutzgut Erholung ist nicht betroffen.





### 5.2.2 Bewertung der Auswirkung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung
Mensch – Lärm	gering
Wasser	gering
Boden	gering
Landschaftsbild	gering
Arten und Lebensräume	gering
Luft/Klima, Kultur- und Sachgüter, Erholung	gering

### 5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Projekts

Ohne die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes würde die Fläche weiterhin gemäß Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ zur Verfügung stehen.

Die Nichtdurchführung würde keine zusätzliche Versiegelung bedeuten. Die Topographie der Fläche bliebe unverändert.

Wäre die Ausweisung von Bauflächen nicht möglich, würde die Stadt mögliche Bauinteressenten verlieren, welche gezwungen wären die Stadt zu verlassen um geeignete Bauflächen zu finden.

### 5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „WA Neudorf – Süd“ wurden gemäß dem „Leitfaden für die Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ geeignete Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Es wird hier auf den Bebauungsplan verwiesen.

### 5.2.5 Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Derzeit sind keine anderen Flächen im Ortsteil Neudorf für die Ausweisung von Wohngebieten verfügbar. Auf das bereits ausgewiesene aber unbebaute Wohngebiet kann derzeit nicht zugegriffen werden.



### **5.3 Zusammenfassung**

Aufgrund der geringen zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Ausweisung des Wohngebietes werden entsprechend umfangreiche Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt. Gemäß des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wurden im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen festgesetzt, sodass das geplante Wohngebiet voraussichtlich als natur- und landschaftsverträglich eingestuft werden und der Eingriff als ausgeglichen gelten kann.

Die Überführung der als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen östlich des Bebauungsplans „Neudorf-Lindenfeld“ zu landwirtschaftlichen Nutzflächen spiegelt lediglich die aktuelle Nutzung wider. Dies hat keine Umweltauswirkungen zur Folge.



## C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.06.2022 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Grafenau (im Stadtmagazin „iJa“ Nr. 17/2022) vom 02.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 28.06.2022 hat in der Zeit vom 08.08.2022 bis 29.08.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Grafenau (Stadtmagazin „iJa“ Nr. 17/2022) vom 02.08.2022 bekannt gegeben.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 6 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 28.06.2022 erfolgte mit Schreiben vom 26.07.2022. Sie wurden um Äußerung bis zum 29.08.2022 gebeten.
4. Zu dem Entwurf des „Deckblattes Nr. 50“ in der Fassung vom 15.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2023 beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 04.05.2023 gegeben.
5. Der Entwurf des „Deckblattes Nr. 50“ in der Fassung vom 15.03.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2023 bis 04.05.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Grafenauer Anzeiger vom 24.03.2023) bekannt gegeben.
6. Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 23.05.2023 das „Deckblatt Nr. 50“ in der Fassung vom 15.03.2023 festgestellt.

Grafenau den, \_\_\_\_\_

02. Juni 2023

Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat das „Deckblatt Nr. 50“ mit Bescheid vom 30.06.2023 Az.: 40-610-FP-68-2022 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Freyung, den \_\_\_\_\_

30.06.2023

Landratsamt Freyung - Grafenau







8. Ausgefertigt.

Grafenau den, 13. Juli 2023

Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde gemäß §6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Stadt Grafenau (Stadtmagazin „iJa“ Nr. 28 (2023)) vom 01. Aug. 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grafenau den, 07. Aug. 2023

Alexander Mayer, 1. Bürgermeister





## D. Anlagen

### Anlag 1: Lageplan Übersichtsplan







**Anlage 2: Lageplan Bestand**



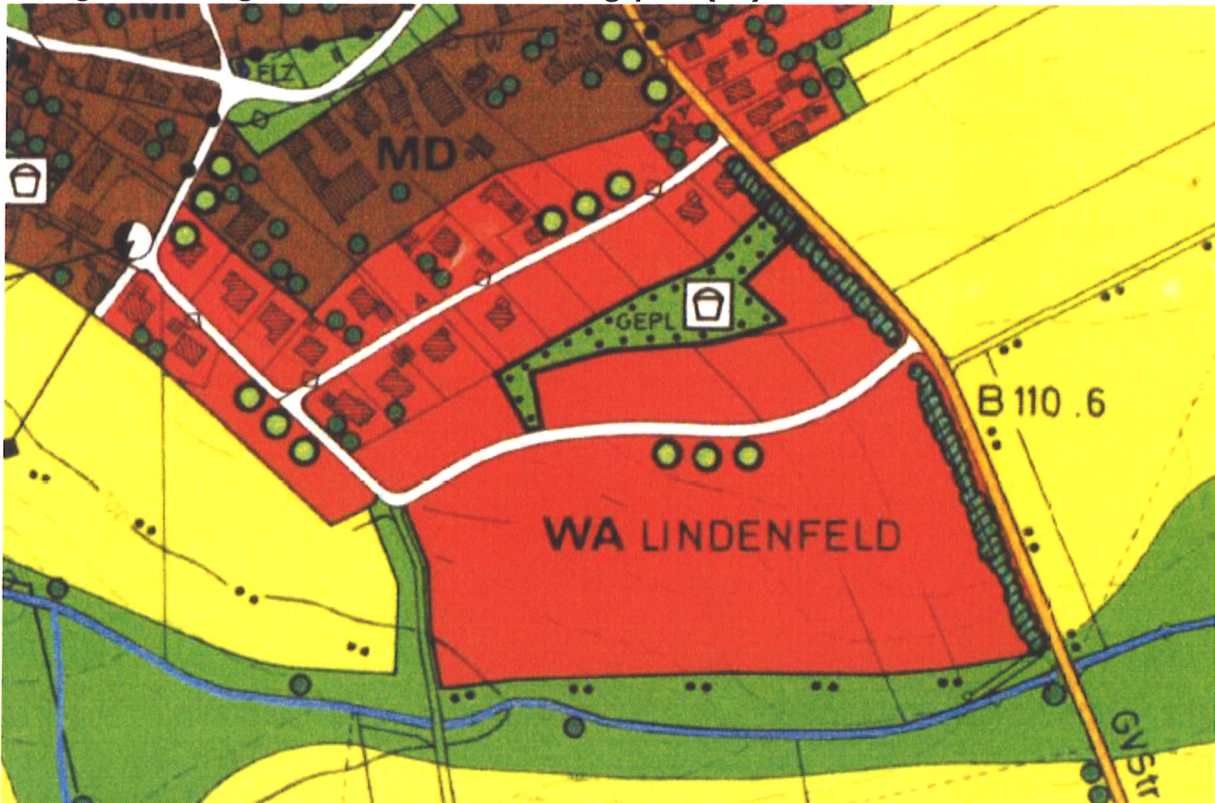
**Anlage 3: Luftbild**







#### Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (alt)



#### Anlage 5: Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	✗	
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	✗	
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: <u>Allgemeines Wohngebiet WA</u>	✗	
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	✗	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li>■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li>■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	✗	
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <u>Festgesetzte Pflanzungen etc. siehe textl. Festsetzungen</u>	✗	





3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen <u>Flächensparende Erschließung</u> .....	X	
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen <u>Wasserdurchlässige Beläge etc. siehe Festsetzungen</u>	X	
5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X	
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen <u>Begrünung des Übergangs in die freie Landschaft</u>	X	