



Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Lageplan	7
C. Begründung	8
D. Verfahrensvermerke	14
E. Anhang	15

Stadtplanung:

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

Landschaftsarchitektur:

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

A. **Satzung**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) hat die Stadt Grafenau folgende Satzung erlassen:

Entwicklungssatzung „Haus im Wald“

§ 1

Geltungsbereich

Die Teilfläche der Flurnummer 1174 der Gemarkung Haus im Wald. Die genaue Lage der Fläche ist dem Lageplan M 1 : 1 000 vom 11.05.2010 im Planteil B zu entnehmen.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
GRZ = 0,3
2. Bauweise
Es sind nur freistehende Einzelhäuser zulässig
3. Garagen und Nebenanlagen
Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt.
4. Private Erschließungsstraßen und Flächen
sind so auszuführen und zu gestalten, dass sie den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen

Dem Baubereich wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine aufwertbare Fläche angrenzend an die Westgrenze der Parzellen zugeordnet. Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1174 der Gemarkung Haus im Wald werden Pflanz- und Landschaftspflegemaßnahmen durchgeführt, womit der notwendige Ausgleich erfolgen kann.

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

5.2 Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

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

Von den Bauflächen sind mind. 15% im Sinne der Pflanzenliste gärtnerisch als Pflanzflächen anzulegen oder als Heckenstruktur zu erhalten.

Arten und Qualitäten der Pflanzen sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 5.3) auszuwählen.

Die Bauflächen sind zum westlichen Ortsrand hin mit einer mind. zweireihigen, geschlossenen Gehölzpflanzung einzugrünen.

Pro 350 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein vorhandener Baum zu erhalten oder alternativ ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Der Baumerhaltung ist vor der Neupflanzung Vorrang einzuräumen.

5.3 Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind für den Ortsrand nicht zulässig. Bei den Obstbäumen sind Hoch- bzw. Halbstämme zu verwenden. 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 12-14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Juglans regia	Walnuss		

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 12-14 cm

Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Apfel	Obstgehölz	Pflaume/Zwetschge	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz	Haferpflaume	Obstgehölz

5.4 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.

Die Zufahrten, 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 Vorfluter zuzuleiten. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist zu vermeiden.

Hinweise:

- *Für die Einleitung von Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer zu beachten.*
- *Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten, sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden, oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Wild abfließendes Oberflächenwasser darf gem. Art. 63 BayWG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.*

5.5 Einfriedung

Eine Einfriedung ist entlang der Grundstücksgrenze als Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun bis 1,2m Höhe ohne befestigte Sockel mit mind. 15 cm Bodenfreiheit 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.

5.6 Geländemodellierungen

Erdwälle sind unzulässig. Böschungsober- und unterkanten sind auszurunden. Böschungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1.20 m mit einer Maximalneigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) sind zulässig. Sie sind mit Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

Der Nachweis der Notwendigkeit von Stützmauern ist durch Schnitte zu belegen. Sie sind nur als Trockenmauer bzw. Findlingsmauer zugelassen. Die Fundamentierung ist wasser-durchlässig herzustellen

5.7 Entwicklungsziele und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel:

Frei wachsende Laubgehölzhecke mit beidseitig vorgelagertem Magerrasensaum.

Maßnahmen:

- Erhalt der beiden Bäume (Walnuss und Apfel) auf der Fläche
- Pflanzung von 6 Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 14-16cm, gemessen in 1,00m Stammhöhe. Baumverankerung mit je zwei Pflöcken.
- Stammschutz mit Schilfrohrmatte.
- Pflanzung einer 3-reihigen, z.T. bewehrten Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen im Dreiecksverband, Pflanzabstand 2,0 x 2,0 m.
- Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Fertigstellungspflege innerhalb eines Jahres, Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb von 2 Jahren.
Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 6-7 Jahren.
- Der westlich und östlich gelegene Saum 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. Im vorgelagerten Saum sind zwei Feldsteinschüttungen zu je ca. 5 m³ Feldsteinen einzubringen.
- Der aufgeschotterte Parkplatz im Süden (ca. 250 m²) wird nach entsprechendem Bodenaustausch mit einer Hecke, wie oben beschrieben, bepflanzt und im Saumbereich auf ca. 5-10 cm Oberbodenschicht mit Landschaftsrasen und Kräutern angesät. Extensive Pflege erfolgt wie oben beschrieben. Die vorhandenen Gehölze auf der Böschung bleiben bestehen.
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind mit Eichenpflöcken zu kennzeichnen.

Alternatives Entwicklungsziel:
Extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese

Maßnahmen:

- Erhalt der beiden Bäume (Walnuss und Apfel) auf der Fläche
- Pflanzung von 10 Obstbaum-Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm, gemessen in 1,00 m Stammhöhe. Baumverankerung mit je zwei Pflöcken. Stammschutz mit Schilfrohrmatte
- Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb drei Jahren
Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 6-7 Jahren
- Die Wiese ist in den ersten drei Jahren ab 01. Juni 3x und in den Folgejahren 2x pro Jahr zu mähen. 1. Mahd nach dem 15. Juni, 2. Mahd nach dem 15. September.
Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf jegliche Düngung, chemischen Pflanzenschutz und Umbruch wird verzichtet.
Alternativ können die Mahden auch durch Schafbeweidung ersetzt werden.
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind mit Eichenpflöcken zu kennzeichnen.

5.8 Zeitliche Vorgaben

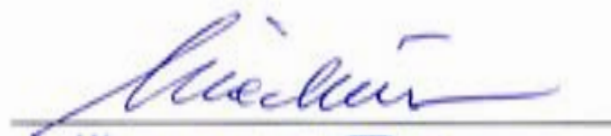
Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu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

§ 4

Inkrafttreten

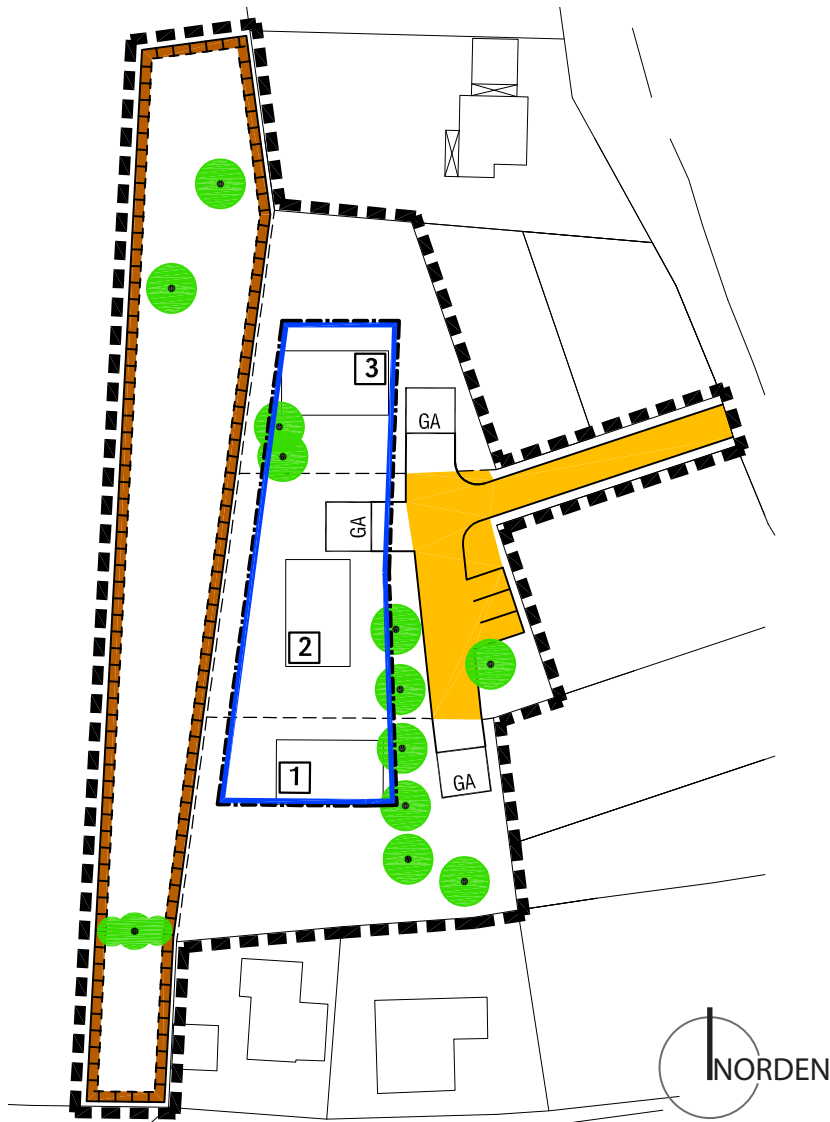
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.






Stadt Grafenau, den 1. Sep. 2010



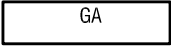

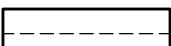
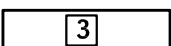
I.V.
Niedermeyer
2. Bürgermeister



B. Lageplan M 1:1000**Zeichenerklärung****Festsetzungen:**

	Grenze des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung
	Baugrenze §23 (3) BauNVO
	private Erschließungsfläche
	Umgrenzung der Ausgleichsfläche gemäß § 3 Abs. 4 der Satzung
	zu erhaltender Baum / zu erhaltende Sträucher

Hinweise:

	empfohlener Garagenstandort
	empfohlener Gebäudestandort
	geplante Parzellengrenze
	Parzellennummer

C. Begründung

1. Anlaß der Planung, Zielsetzung

Der Ort Haus im Wald bietet aufgrund seiner günstigen Lage zwischen dem Oberzentrum Passau (ca. 40 min Fahrzeit) und der Stadt Grafenau (ca. 15 min Fahrzeit) eine attraktive Wohnlage für Familien. Dies lässt sich anhand des Bevölkerungszuwachses und der baulichen Entwicklung des Ortes im Zeitraum von 1970 bis 2000 dokumentieren. Die mit Bebauungsplan als Bauland ausgewiesenen Flächen sind im Umkreis des Ortes nahezu vollständig aufgebraucht. Wegen des allgemeinen Rückganges der wirtschaftlichen Entwicklung sowie verschiedener regionaler und sozialer Faktoren stagniert zwar insgesamt der Bedarf an Bauland, jedoch ist es aus der Sicht der Stadt Grafenau unerlässlich, bauwilligen Familien weitestgehend die Rechtsgrundlagen für die Verwirklichung ihres Wohnsitzes nach ihrer Wahl innerhalb der Stadtgrenzen zu verschaffen.

In der von der Ortsstraße „Ziegelfeld“ aus gesehen, zweiten Reihe, sollten drei Bauparzellen ausgewiesen werden. Unter Abwägung der Vertretbarkeit sowohl in städtebaulicher als auch in Hinsicht auf den Schutz von Landschaftsbild und Natur will die Stadt Grafenau durch die Änderung des Flächennutzungsplans und dem Erlass einer Entwicklungssatzung für dieses Gebiet die Möglichkeit einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern eröffnen. Auf dem Plangebiet befand sich bis vor ca. 15 Jahren eine Bebauung in Form eines kleinen Gehöfts, von dem aus die im Westen anschließenden Flächen bewirtschaftet wurden.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der westliche Ortsrand von Haus ist geprägt von der Charakteristik eines Mischgebietes in Form einer lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern und vereinzelt Gewerbebetrieben im Süden, und entlang der Erschließungsachse, der Ortsstraße „Ziegelfeld“, nach Norden von weiteren Einfamilienhäusern des WA Haus-Nord, bis schließlich an der Einmündung in die Kreisstraße FRG 11 ein Gewerbegebiet den nördlichen Ortsrand bildet. In der Verlängerung des westlichen Ortsrandes über die Kuppe der Anhöhe weg, schließt die Siedlung „Vogelthenne“ an.

Mit Hilfe des Instrumentariums einer Entwicklungssatzung nach § 34 BauGB, und den darin enthaltenen Vorgaben einer der Umgebung entsprechenden, maßstäblichen Bebauung, werden die Merkmale eines kleinteilig gegliederten Ortrandes weiterhin garantiert.

Selbst wenn im Flächennutzungsplan die Absicht bestanden hätte, mit einer „von Bebauung freizuhaltenden Grünfläche“ eine Zäsur im Übergang zum ursprünglichen Ortskern zu setzen wird diese durch die vorliegende Planung nur geringfügig beeinträchtigt.

Um ein „Zusammenwachsen“ des Ortsrandes zu verhindern, hätte aus planerischer Sicht ein wesentlich breiterer Korridor zwischen den beiden Gebieten WA Haus-Nord und dem Mischgebiet vorgehalten werden müssen, und bereits bei der Ausweisung des „WA Haus-Nord“ eine entsprechende Planungsabsicht deutlich formuliert werden müssen.

Darüber hinaus wird in der Entwicklungssatzung auch einer angemessenen Eingrünung des Ortsrandes durch entsprechende Vorgaben der Grünordnung Rechnung getragen. Aus der Beurteilung der gegebenen Umstände ist zu erwarten, dass, obwohl eine Bebauung in zweiter Reihe beabsichtigt ist, die vorliegende Planung eher zu einer Aufwertung des Gesamtbildes, insbesondere des Ortsrandes, beiträgt.

3. Lage und bisherige Nutzung

Der Planbereich liegt im oberen Drittel einer in Südost-Richtung zum Ortsmittelpunkt hin ansteigenden Anhöhe und wird von der Ortsstraße „Ziegelfeld“, die in der Steigung des Geländes in Nord-Südrichtung verläuft, erschlossen. Die Zufahrt der in zweiter Reihe liegenden Bauparzellen erfolgt über eine etwa 30 m lange Stichstraße. Die Straße „Ziegelfeld“ mündet am nördlichen Ende in die Kreisstraße FRG 11, welche von Haselbach her kommend, westlich des Plangebietes in ca. 200m Entfernung am Fuß der Anhöhe verläuft. Das Gelände ist zwar von Norden und Westen, jeweils von der Kreisstraße FRG 11 gut einsehbar, aber nicht exponiert.

Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Der Obstgarten des sich bis vor ca. 15 Jahren hier noch befundenen Kleingehöfts ist noch erhalten, und wird durch entsprechende Festsetzungen in der Entwicklungssatzung geschützt. Während der Planbereich dreiseitig von Bebauung umgeben ist, öffnet er sich nach Westen in eine landwirtschaftliche Fläche, die von der genannten Kreisstraße begrenzt ist.

4. Bauleitplanung

Der rechtskräftige FNP stellt für das Plangebiet eine „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Freifläche“ dar. Im Süden schließt das Mischgebiet des erweiterten Ortskernes an, und im Norden das „WA Haus-Nord“. Mit Deckblatt Nr. 29 wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die dargestellte Fläche als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Durch die Widmung als Mischgebiet sollen Konflikte bezüglich des Bestandsschutzes vermieden werden. Zum einen befinden sich im südlich und östlich angrenzenden Mischgebiet bereits in der näheren Umgebung gewerbliche Betriebe (Zimmerei, Reisebusunternehmen, Autowerkstätte), zum anderen unterliegen die im Zuge von Einzelbaugenehmigungen entstandenen, auf der Fläche der „freizuhaltenden Grünfläche“ bereits vorhandenen Wohngebäude ebenfalls lediglich dem Schutzanspruch eines Mischgebietes, da sie bislang planungsrechtlich dem „Aussenbereich“ nach § 35 Abs. 2 BauGB zuzuordnen waren. Die Dreiecksfläche östlich der Ortsstraße Ziegelfeld soll als abschirmende Fläche zwischen dem Zimmereibetrieb und dem WA Haus-Nord als Grünfläche beibehalten werden.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1. Rechtsgrundlagen

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zu Entwicklungssatzungen 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.

5.2. 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 § 3 Abs. 5.1 und 5.7)

Eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1174, Gemarkung Haus im Wald, 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 Entwicklungssatzung wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des „Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ (ergänzte Fassung 2003) wie folgt angewandt:

5.2.1. Schritt 1

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich der Satzung, auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist, befinden sich 14 freistehende Bäume I und II Ordnung, vorrangig Obsthalm- und Hochstämme mit 16 bis 50 cm Stammdurchmesser auf größtenteils intensiv bewirtschafteter zwei- bis dreischüriger Wiese. An der Ostgrenze des Baubereichs, angrenzend an das Flurstück mit der Flurnummer 1174/10 steht eine Sommerlinde mit ca. 1 m Stammdurchmesser. Entlang der südöstlichen Grenze befindet sich eine ca. 3 – 8 m breite, 10 – 20 jährige Heckenstruktur aus Vogelkirsche, Eiche, Bergahorn, Weißdorn, Hasel, Holunder, Heckenkirsche, Himbeere und Brombeere.

Die Höhe beträgt ca. 510 müNN.

Es handelt sich hierbei um ein leicht hängiges (ca. 12% Gefälle), nordwestexponiertes Gelände mit einzelnen grasbewachsenen Böschungsranken.

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

5.2.2. Schritt 2

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

Im Mischgebiet 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, Bodenfremdheit des Zaunes)
- Schaffung, bzw. Erhaltung von Grünstrukturen wie Bäume und Gehölzstreifen

Schutzgut Wasser:

- Regenwasserrückhaltung auf den beplanten 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
- landschaftsverträgliche Bodenmodellierung

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Einbau strukturbildender Bäume und Gehölzstreifen zur Eingrünung der Baufläche (15% der Fläche als Pflanzflächen)

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

5.2.3. Schritt 3

Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen nach Leitfaden-Matrix

Aufgrund der mittleren 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. **3.525 m²** entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B II**. 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 II (0,5 – 0,8) ein mittlerer Faktor von **0,6** gewählt.

Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf von ca. $3.525 \text{ m}^2 \times 0.6 = \mathbf{2.115 \text{ m}^2}$, der außerhalb der zu bebauenden Parzelle in Form einer zusätzlichen Ausgleichsfläche herangezogen wird.

5.2.4. Schritt 4

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

Ein unmittelbar westlich an den Baubereich angrenzendes landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland auf derselben Flurnummer wie der Baubereich, sowie ein Teil einer südlich gelegenen Bodenaufschüttung zur Parkplatznutzung, ebenfalls auf der selben Flurnummer gelegen, werden als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Es befinden sich zwei Bäume (Walnuß und Apfel) auf der Fläche und Gehölzbewuchs auf der Parkplatzböschung.

Es handelt sich hierbei um **Kategorie I, oberer Wert**.

Die zwei vorhandenen Einzelbäume (Apfel und Walnuß) und der Heckenbewuchs auf der Parkplatzböschung sind zu erhalten.

Es ist eine frei wachsende Laubgehölzhecke mit beidseitig vorgelagertem Magerrasensaum gemäß Ziffer 5.7 der Grünordnerischen Festsetzungen zu entwickeln. Alternativ kann eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese entwickelt werden.

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.

6. Technischer Umweltschutz

Der Eintrag von Verkehrslärm von der Kreisstraße FRG 11 in das Plangebiet wurde nach einer überschlägigen Ermittlung des Technischen Umweltschutzes am Landratsamt Freyung-Grafenau als nicht erheblich beurteilt.

Im Zuge der Überprüfung der Lärmsituation gegenüber den umliegenden Gewerbebetrieben wurde seitens des Technischen Umweltschutzes festgestellt, dass auf der Parzelle 1 in schallschutztechnischer Hinsicht eine Einschränkung der Bebauung mit Wohngebäuden zu berücksichtigen ist. Dies wurde durch die Rücknahme der Baugrenze auf einen Abstand von 45 m zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze der Firma Sieghart in die Planung aufgenommen.

Zu Niederfrequenzanlagen (0,4 kV Niederspannungskabel in der Ortsstraße Ziegelfeld) können die erforderlichen Abstände (1 m Radius um das Erdkabel) zu Wohngebäuden und Aussenwohnbereichen eingehalten werden. Damit werden die in der 26. BImSchV festgelegten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten.

7. Erschließung

Das Gebiet wird von der Ortsstraße „Ziegelfeld“ her über einen ca. 30m langen Stich erschlossen. Die wasser- und abwassermäßige Erschließung des Planbereiches ist durch die bereits vorhandenen städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen in der öffentlichen Ortsstraße „Ziegelfeld“ gesichert.

Für die Kosten der gesamten Erschließung zeichnet der Eigentümer des Teilbereiches der Flurnummer 1174 der Gemarkung Haus im Wald verantwortlich. Die Stichstraße wird als Privatzufahrt hergestellt und unterhalten.

Für die Stadt Grafenau bleibt die vorliegende Planung kostenneutral.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 06.10.2009 die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Haus im Wald“ beschlossen.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.02.2010 bis 19.03.2010 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.02.2010 im „*Grafenauer Anzeiger*“ ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 11.02.2010 bis 12.03.2010 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 14.06.2010 bis 14.07.2010 ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.06.2010 im „*Grafenauer Anzeiger*“ ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 04.06.2010 bis 14.07.2010 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 17.08.2010 den Satzungsentwurf als Entwicklungssatzung „Haus im Wald“ beschlossen.

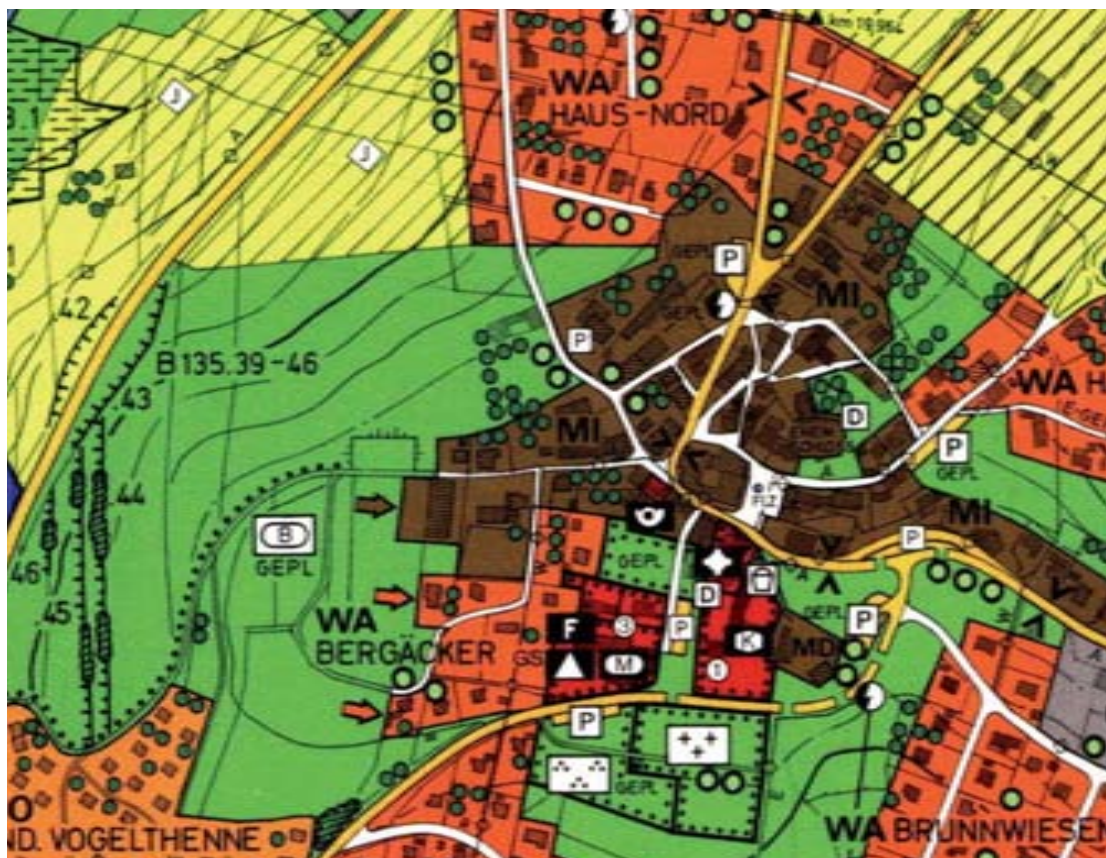
Der Satzungsbeschluss wurde am 02.09.2010 durch Veröffentlichung im „*Grafenauer Anzeiger*“ ortsüblich bekannt gemacht.

E. Anhang

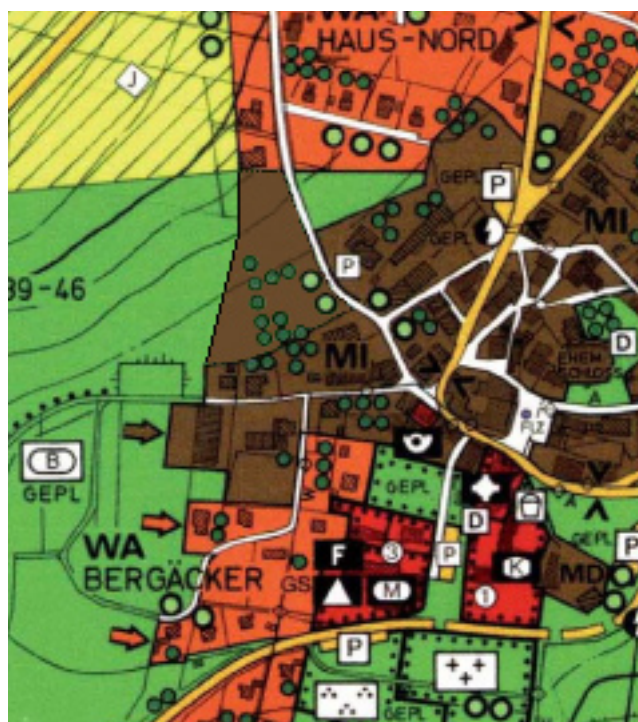
Luftbild



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau
(Stand 11.12.2000)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau
Deckblatt Nr. 29

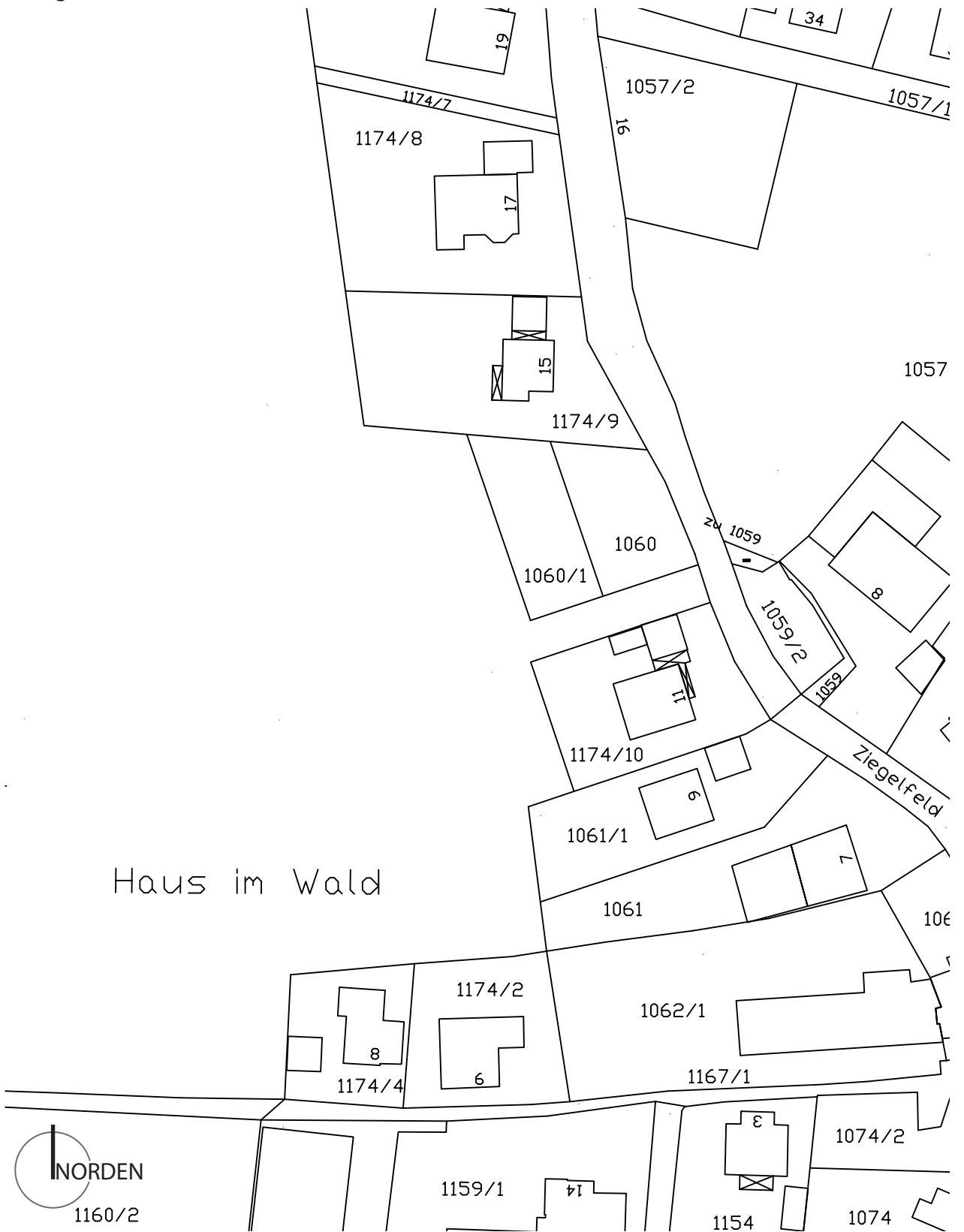


Mischgebiet
gemäß § 6 BauNVO

Plandatum 11.05.2010

Lageplan M 1:1000

(Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau)



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



Bebauungsvorschlag

