



Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a, Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahren

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29.03.2022 wurde für den Bereich der Flurnummern 464/6 und 464/28 Gemarkung Grafenau das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Südlicher Schwaimberg“ durch Deckblatt Nr. 1 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Grafenau Nr. 17/2022 (im Stadtmagazin „iJA“) ortsüblich bekannt gemacht.

Ziel der geplanten Änderung sollte eine möglichst effektive Ausnutzung vorhandener Bauflächen im innerstädtischen Bereich sein. Auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den Vorrang der Innenentwicklung verankert (§1 Abs. 5 BauGB). Hierin ist festgelegt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

§1a Absatz 2 BauGB legt fest, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollte die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Künftig sollte bei der Erstellung von Bebauungsplänen den Belangen einer flächensparenden Entwicklung verstärkt Rechnung getragen werden und die vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale sind bei der Aufstellung und Fortschreibung zu ermitteln und dem Bedarf gegenüberzustellen.

Der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet von Grafenau kann durch die Stärkung des Mehrfamilienhaussegmentes und mehrgeschossiger Bauweise bedarfsgerecht nachgekommen werden.

Damit für die restlichen Bauparzellen eine Bebauung im Sinne des obengenannten §1 Abs. 5 BauGB möglich ist, sollte der Bebauungsplan „Südlicher Schwaimberg“ mit Deckblatt Nr. 1 in folgenden Punkten angepasst werden:

Anpassung der Baufenster

Um eine möglichst flexible Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen sollte die Baugrenze der Parzellen 8,9 und 10 zusammengefasst werden.

Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,9

Durch die Anhebung der Geschossflächenzahl ist eine wirtschaftlichere Bebauung der Flächen bei gleichem Flächenbedarf möglich. Dadurch wird auch der Einbau von Aufzügen ermöglicht, die bei der prognostizierten demographischen Entwicklung mit einem Wachstum bei den über 65-jährigen für den Bau von barrierefreien Wohnungen notwendig sind.

Erhöhung der Wandhöhe von 8,0 auf 10,00m

Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd um ca. 20m ab. Um bei dieser Hanglage auf die o.g. Erhöhung der Geschossfläche zu kommen, ist die Errichtung eines Dachgeschosses im Regelfall notwendig. Hierbei ergeben sich Wandhöhen von maximal 10m.

Änderung der Dachneigung auf 5° bis 25°

Die bereits vorhandenen Gebäude wurden mit Dächern zwischen 5 und 10 Grad errichtet (mit Abweichungsanträgen). Um eine harmonische Gesamtbebauung zu erhalten sollten flachere Dachneigungen zugelassen werden. Die vorgenannte Erhöhung der Wandhöhe führt bei gleichzeitiger Reduzierung der Dachneigung zu keiner Erhöhung der Firsthöhen.



Zulässigkeit von Garagen mit Flachdach

Wie bei den bereits ausgeführten Projekten sollten auch für die restlichen Bauparzellen Garagen mit Flachdach zugelassen sein.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 11.09.2023 hat in der Zeit vom 09.10.2023 bis 30.10.2023 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2023 beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 30.10.2023 gegeben.

In diesem Rahmen wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht und am 16.04.2024 durch den Stadtrat behandelt:

- Es wurden keine Einwendungen/Bedenken seitens der Öffentlichkeit vorgebracht.
- Von den Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben: Landratsamt Freyung-Grafenau, Kreisstraßenverwaltung, Gemeinde Hohenau, Gemeinde Neuschöna, Markt Perlesreut, Deutsche Telekom Technik GmbH in Regensburg, Gemeinde Ringelai, Gemeinde Saldenburg, Gemeinde Spiegelau, Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte.
- Es wurden keine Einwendungen erhoben von PLEdoc GmbH Essen, Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Markt Schönberg, Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz und Kreisbaumeister, sowie der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde und dem Regionale Planungsverband Donau-Wald in Straubing.
- Die *Bayernwerk Netz GmbH* hat auf Ihre im Planbereich liegenden Versorgungsleitungen und die damit verbundenen Schutzzonen- und Bepflanzungsaufgaben hingewiesen. Die Leitungen wurden daraufhin im Deckblatt nachrichtlich aufgenommen und auf die Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen in den Schutzzonenbereichen hingewiesen.
- Der *Kreisbrandrat* hat auf die erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min. über 2 Stunden, die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr, die Erreichbarkeit über eine befestigte öffentliche Straße und die Beachtung des baulichen Brandschutzes und den Abstand der Hydranten untereinander hingewiesen. Die geforderte Löschwassermenge kann die Stadt Grafenau mit zwei Unterflurhydranten (80 m³/h) und einem 200 m³ großen Löschwasserbehälter in der Lusenstraße abdecken, der geforderte Abstand zwischen den Hydranten wird eingehalten. Alle Bauparzellen werden durch die „Pfarrer-Rankl-Straße“ erschlossen. Die der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung, sowie die Ausgestaltung der Flächen für die Feuerwehr, sind vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich zu beachten, bzw. herzustellen.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 16.04.2024 und Billigung am 16.04.2024 durch den Stadtrat, wurde in der Zeit von 07.05.2024 bis 06.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2024 beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 06.06.2024 gegeben.

Im Rahmen dieser Verfahren wurden zu den beabsichtigten Darstellungen des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- Seitens der Öffentlichkeit wurden mit Schreiben eines Nachbarn vom 03.06.2024 folgende Anmerkungen vorgebracht: Die Erhöhung der GFZ von 0,6 auf 0,9 stellt sich als zu hoch dar. Die Wandhöhen von 10 m talseitig sind nicht üblich, daher sollte es bei 8 m bleiben. Bei einer Dachneigung von 5° bis 25° wäre ein ausgebautes Dachgeschoss möglich, wodurch das städtebauliche Konzept verändert würde. Emissions- und Immissionsschutz sind noch nicht vollständig geklärt.

Seitens der Stadt wird auf die umliegenden Bebauungspläne verwiesen, in denen bereits eine GFZ von 0,9 festgesetzt ist. Es besteht bereits ein Gebäude mit annähernd 10 m Wandhöhe im Baugebiet. Eine Wandhöhe von 10 m wird auch nur im nordwestlichen Teil des im Bebauungsplan liegenden Allgemeinen Wohngebiets (WA) ermöglicht, der Rest des WA behält eine festgesetzte Wandhöhe von 8 m. Durch die Änderung der Dachneigung von 25° bis 35° auf 5° bis 25° wird die Firsthöhe reduziert und die Anhebung der Wandhöhen somit kompensiert. Ebenso ist im bestehenden Bebauungsplan der Dachgeschossausbau nicht untersagt. Der Technische Umweltschutz des Landratsamtes Freyung-Grafenau wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gehört. Es wurden hierzu keine Einwände erhoben. Alle weiteren Bedenken des Nachbarn konnten ebenfalls ausgeräumt werden.



- Der *Kreisbrandrat* hat auf die erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min. über 2 Stunden, die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr, die Erreichbarkeit über eine befestigte öffentliche Straße und die Beachtung des baulichen Brandschutzes und den Abstand der Hydranten untereinander hingewiesen. Die angeführten Punkte wurden bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingearbeitet bzw. beachtet.
- Die *Bayernwerk Netz GmbH* verweist auf Ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung. Die Hinweise wurden in das Deckblatt bereits aufgenommen.
- Das *Wasserwirtschaftsamt Deggendorf* hat darauf hingewiesen, dass durch das Deckblatt keine Wasserefassungen und Wasserschutzgebiete betroffen sind, das Wasserrecht für die Kläranlage Grafenau jedoch ausläuft und ein Wasserrechtsverfahren einzuleiten sei. Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist gesichert. Wild abfließendes Wasser darf nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Auf die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ wird verwiesen. Die Hinweise werden in der Planung, soweit erforderlich, berücksichtigt.

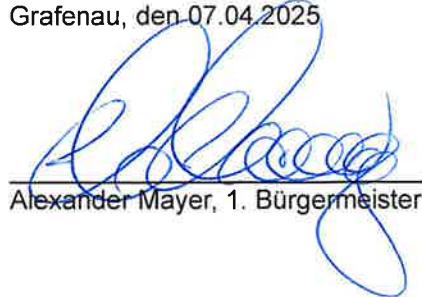
2. Standort

Die geplanten Änderungen sollen eine möglichst effektive Ausnutzung vorhandener Bauflächen im innerstädtischen Bereich ermöglichen. Diese Voraussetzung wird durch das Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“ geschaffen. Die Untersuchung einer Alternativfläche ist hier nicht zielführend, da die Verdichtung am geplanten Standort realisiert werden soll.

3. Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die Änderungen im Deckblatt Nr. 1 sind die naturschutz- und immissionsschutzrechtlichen Ziele nur unerheblich berührt. Es wird eine dichtere Bebauung von bereits als Bauland ausgewiesenen Flächen ermöglicht und dadurch eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Änderungen betreffen hauptsächlich städtebauliche und ästhetische Punkte, die aufgrund des Umgriffs des Deckblattes und der bereits erfolgten Bebauung in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches nur in begrenztem Umfang Wirkung auf das Gesamtbild haben. Die geänderten Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 erfordern weder zusätzliche Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen noch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen.

Grafenau, den 07.04.2025



Alexander Mayer, 1. Bürgermeister