



Planungsstand Baugebiet „Malmsheimer Weg Nord“ in Grafenau

Informationsveranstaltung am 26.07.2021

Agenda

- Projektstand / Rückblick
- Planungsgrundsätze
- Baugebiet „Malmsheimer Weg Nord“
 - Städtebaulicher Entwurf
 - Ergebnisse Artenschutz
- Nächste Schritte

Was ist bisher passiert?

2019:

- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Gebiete
- Festlegung von Rahmenbedingungen der Gebietsentwicklungen durch den Gemeinderat
- Informationsveranstaltungen für die Grundstückseigentümer für die größeren Gebietsentwicklungen
- Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB

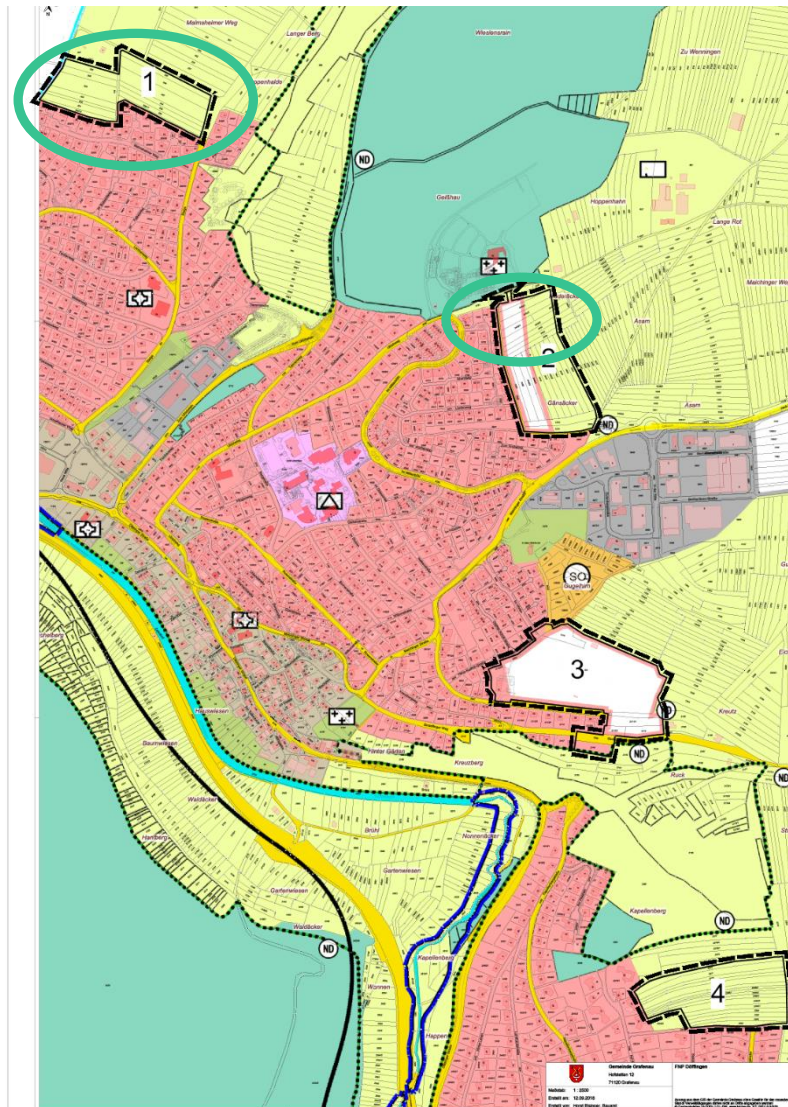
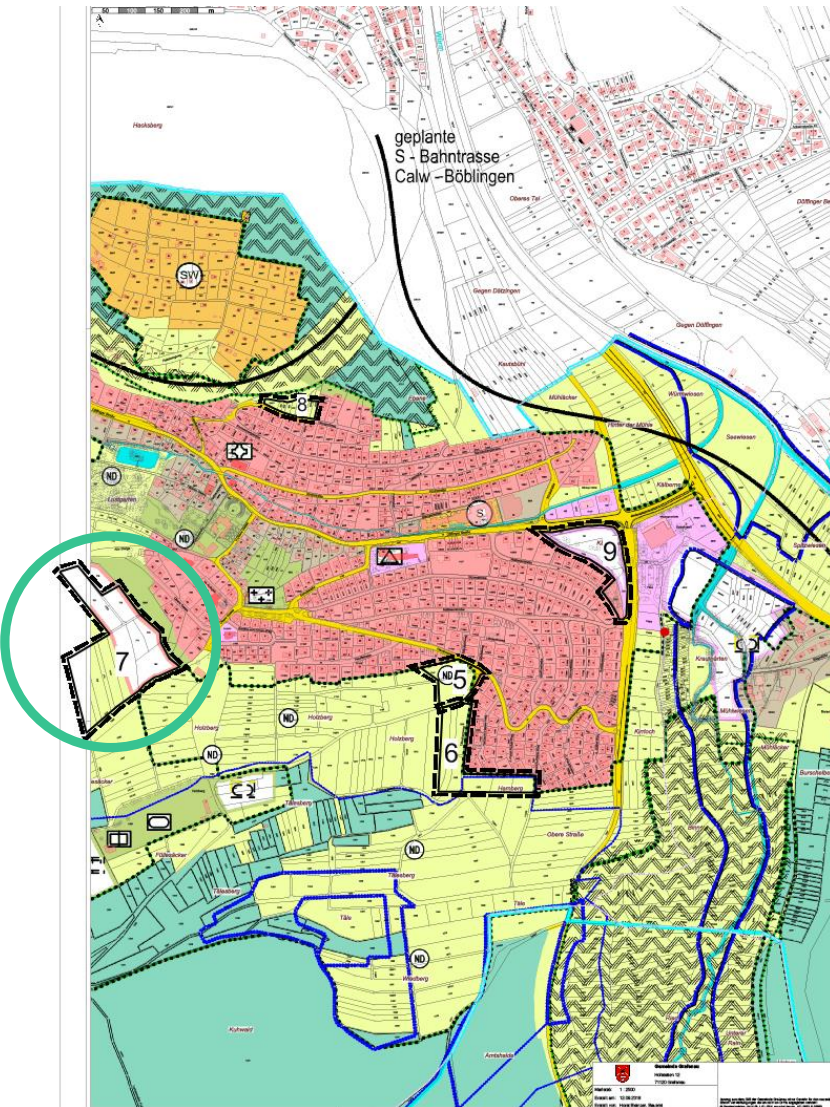
2019 – 03/2021:

- Einzelgespräche mit den Eigentümern/Anpassung städtebauliche Konzepte/Vermessung/ArtenschutzGR
- 17.03.2021: Beschluss zur Fortführung der Gebiete 1, 2 (Teilfläche) und 7 in Zusammenarbeit mit der KE nach § 13 b BauGB
- GR 21.06.2021: Vorstellung städtebauliche Konzept

17.03.2021: Beschluss zur Fortführung der Gebiete 1, 2 (Teilfläche) und 7 in Zusammenarbeit mit der KE nach § 13 b BauGB



Übersicht FNP

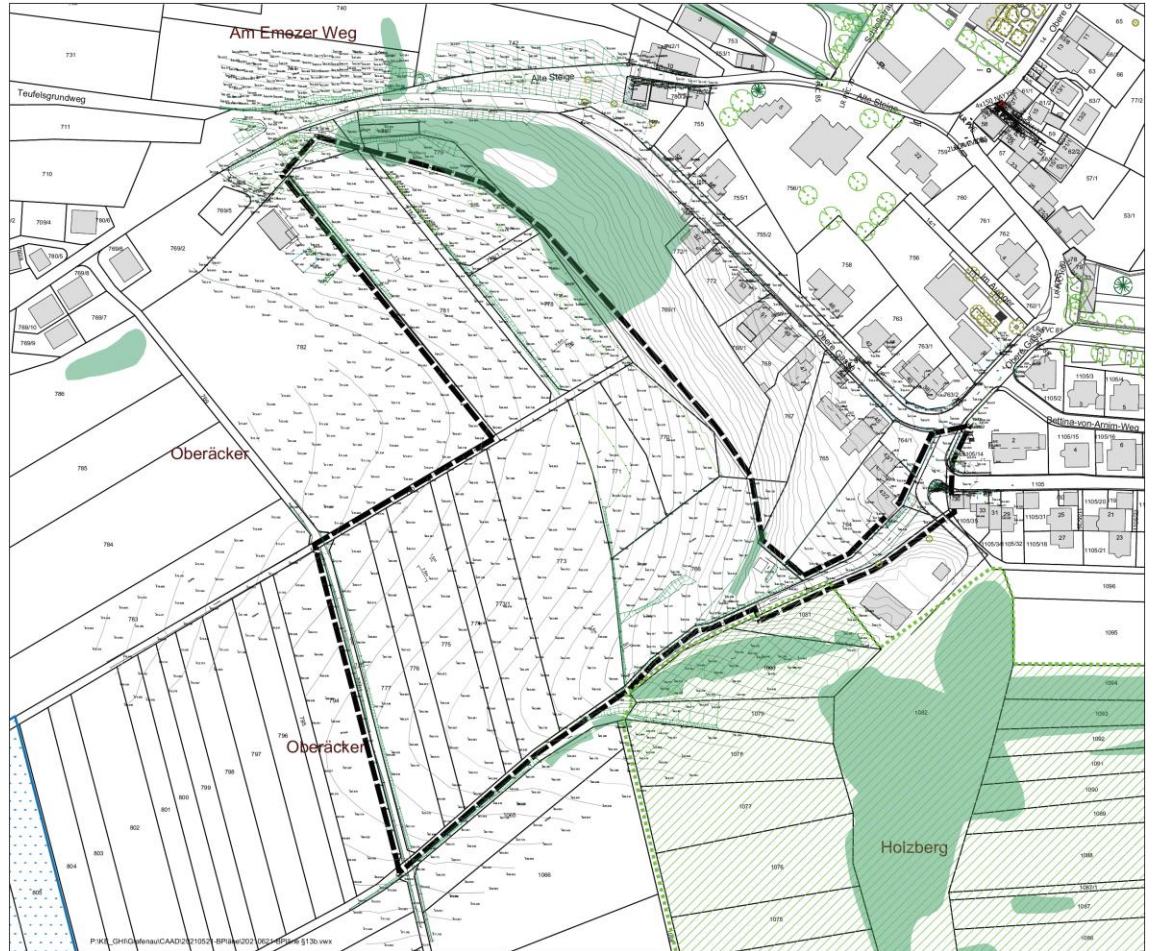
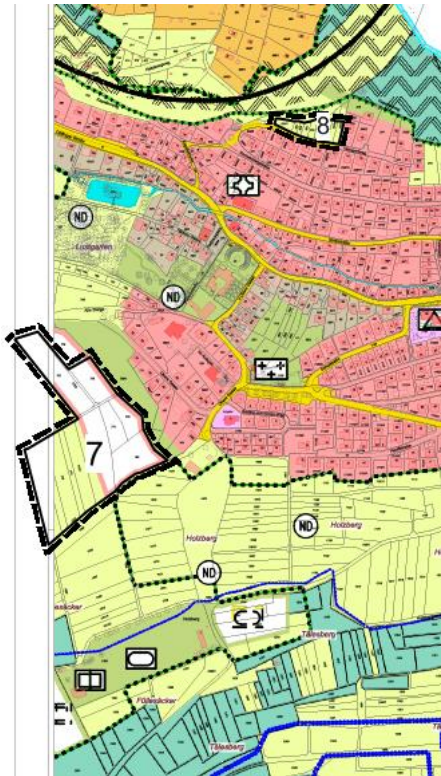


Ortsteil Dätzingen

Gebiet „Oberäcker“

Geltungsbereich: Rund 3,4 ha

Nettobauland: Rund 2,6 ha

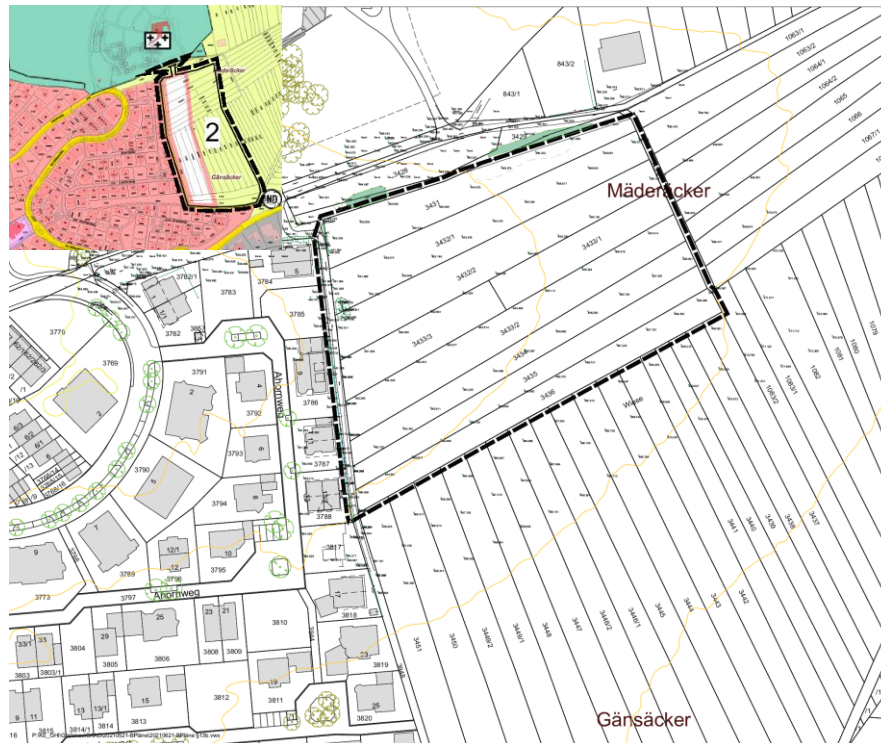


Ortsteil Döffingen

Gebiet „Erweiterung Mittenbühl - Nord“

Geltungsbereich: Rund 1,3 ha

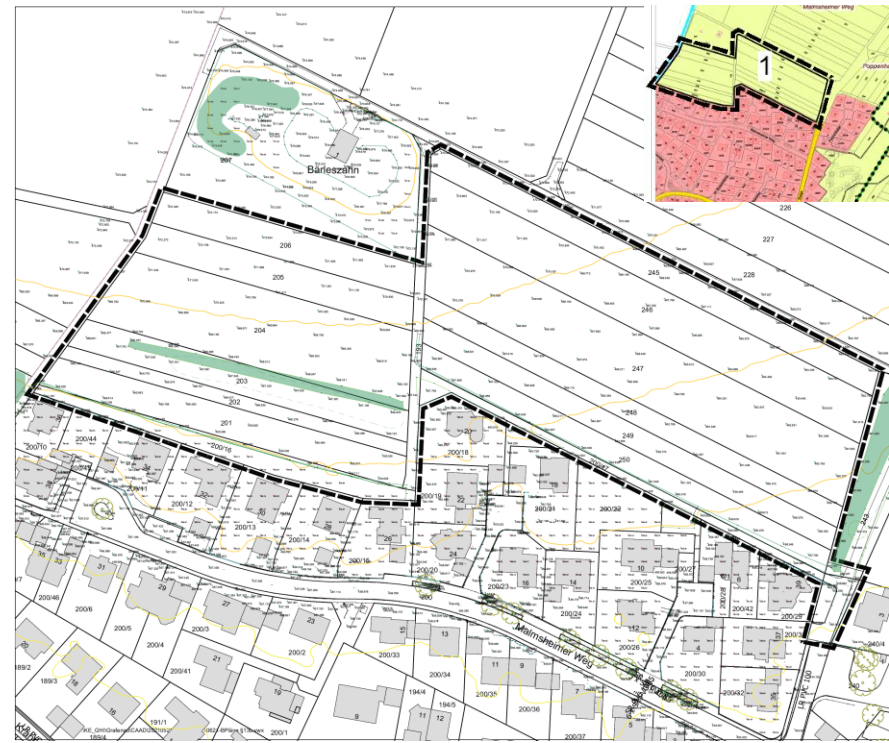
Nettobauland: Rund 1,0 ha



Gebiet „Malmsheimer Weg - Nord“

Geltungsbereich: Rund 2,6 ha

Nettobauland: Rund 2,0 ha



Baulandmobilisierungsgesetz

Verlängerung 13 b BauGB

- Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2022
- Satzungsbeschluss bis 31.12.2024

Planungsgrundsätze

Erschließung

- Ringerschließungen mit einseitigem Gehweg, 7,5 m breit
- Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen ermöglichen, da diese teilweise schon auf die geplanten Gebietserweiterungen ausgelegt sind
- Zufahrt zu den privaten Grundstücken festlegen
- Erweiterung ermöglichen
- Ruhender Verkehr innerhalb des Straßenraums möglich / private Stellplätze gegenüber LBO erhöhte Anforderungen 1,5 Stellplätze/WE

Planungsgrundsätze

Entwässerung

- Private Regenwasserrückhaltung
 - 1m³ Rückhaltevolumen pro 100 m², mindestens 3 m³
 - + Brauchwasseranteil zur Gartenbewässerung
 - Wasserdurchlässige Beläge
- Zentrale Regenrückhaltung in öffentlichen Flächen

Planungsgrundsätze

Wohnflächen

- Grundstücksgrößen flexibel gestaltbar mit dem Ziel $< 450 \text{ m}^2$
- Gebäudeausrichtung zur Solarnutzung optimierbar unter Berücksichtigung Städtebau
- Maximal 8 Wohneinheiten bei Mehrfamilienhäusern
- Mehrfamilienhäuser am Quartierseingang
- Auflockerung der Gebäudestruktur zu den Rändern mit Einfamilienhäusern

Planungsgrundsätze

Gebäudestruktur abhängig von der Topographie

Die zulässigen Gebäudehöhen werden für die unterschiedlichen Dachformen wie folgt festgesetzt:

Dachform	Maximale Traufhöhe $TH_{\max}$	Maximale Firsthöhe $FH_{\max}$
Satteldach / Zeltdach / Pulldach	6,5 m Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Firstlänge einzuhalten	9,5 m
Flachdach	6,5 m (maximale Traufhöhe = OK Attika)	9,5 m (maximale Firsthöhe = OK Attika Staffelgeschoss)

3 – 4 Vollgeschosse zum Quartiersauftakt = Gebäudehöhe + 3 m, je nach Topographie

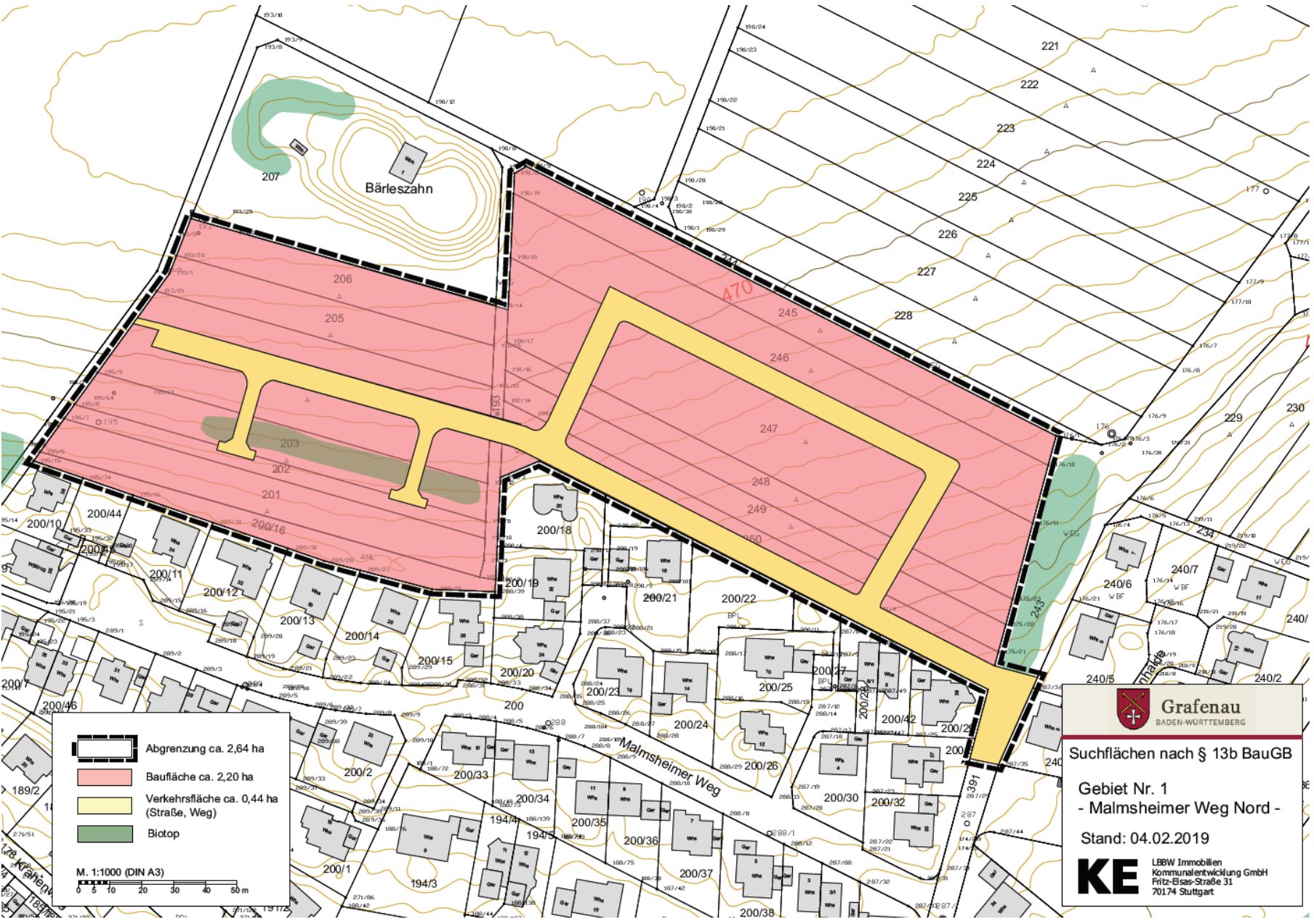
Planungsgrundsätze

Grünordnung

- Biotope möglichst außerhalb des Geltungsbereichs und erhalten
- Eingrünung des Baugebietes über private Gärten
- Verhinderung „Schottergärten“ wegen Klimaerwärmung
- Pro Grundstück ein standortheimischer Baum

Malmsheimer Weg Nord





Zwischenbericht – artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse Stand 16.07.2021, Prof. Pustal

Abbildung 5.1: Luftbild des Plangebiets (rot), Biotope und LSG



Quelle: LUBW (2020), unmaßstäbliche Darstellung

Zwischenbericht – artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse

Stand 16.07.2021, Prof. Pustal

Abbildung 5.2: Biotopverbund trockener Standorte



Zwischenbericht – artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse Stand 16.07.2021, Prof. Pustal

Abbildung 8.1: Darstellung Ergebnis der Brutvogelkartierung



Auszug artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse,
Zwischenbericht Stand 16.07.2021, Prof. Pustal

- Reptilien: Keine Arten nachgewiesen. Vorkommen wird ausgeschlossen.
- Offenlandvogelarten/Feldlerchen nordöstlich angrenzend: keine Beeinträchtigungen zu erwarten
 - Vermeidungsmaßnahme: Höhenbeschränkung Bebauung geeignet
- Brutvögel: Geringe Beeinträchtigungen erwartet
 - Vermeidungsmaßnahmen: Blühstreifen am Gebietsrand

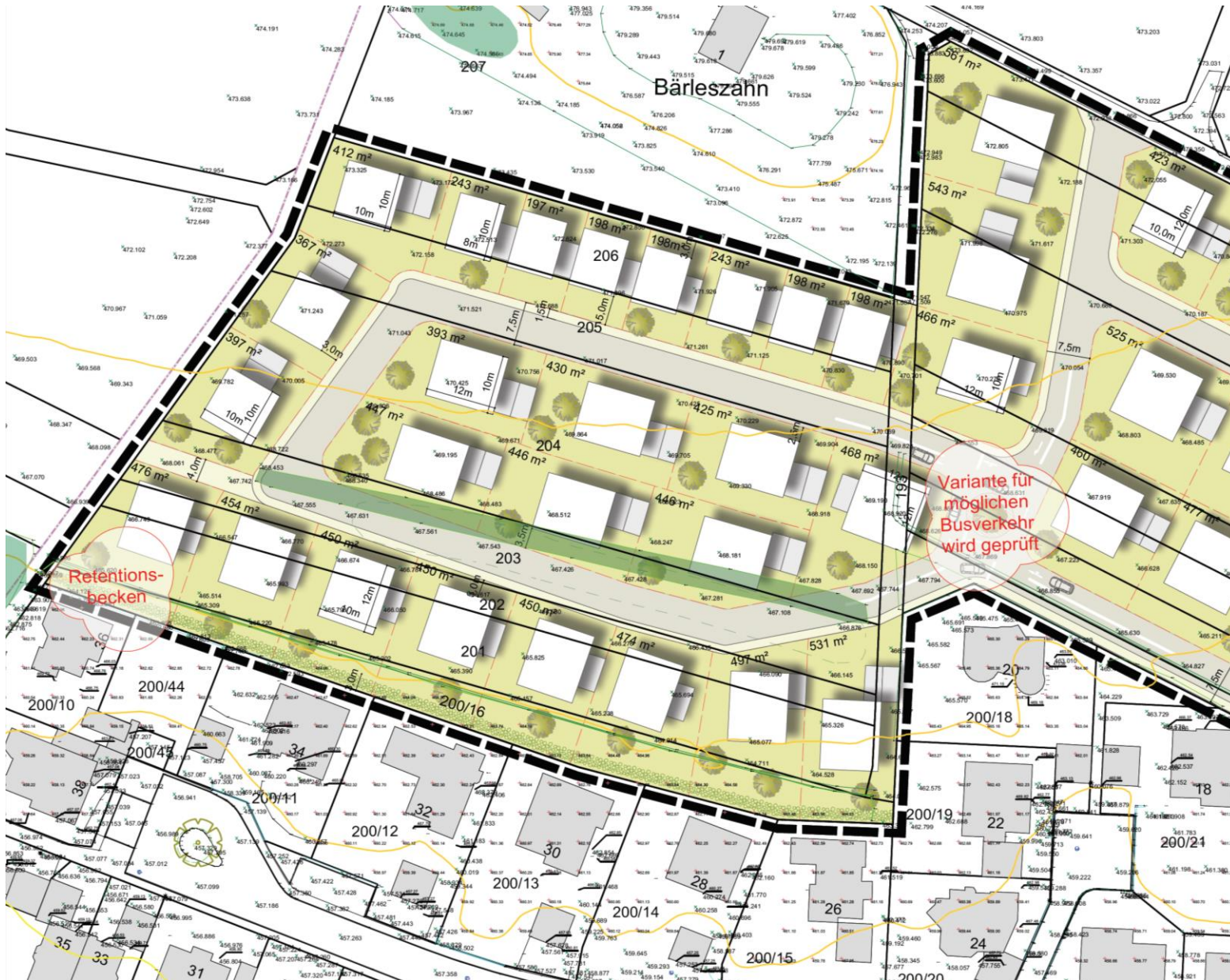
Vögel: Insgesamt sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen gering

! Haselmäuse: 1 Kontrollbegehung im September noch erforderlich

Baugebiet „Malmsheimer Weg Nord“

KE - ein Unternehmen der **LBΞBW Immobilien**









**Gemeinde
Grafenau**



Malmsheimer Weg-Nord

Städtebaulicher Entwurf

- Bestandsgebäude
- Neubau
- Parkierung
- Privates Grundstück
Gesamtfläche: 2,06 ha
- Erschließung
- Abgrenzung Plangebiet
Gesamtfläche: 2,64 ha

M 1:1000 (A3)
Stuttgart
11.06.2021

Stahl / Orku



KE
LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elas-Straße 31
70174 Stuttgart

Zeitablauf

Aufstellungsbeschlüsse - Verfahren nach 13 b BauGB	Feb./Nov. 2019
Befristung § 13 b BauGB	31.12.2019
Eigentümergegespräche	bis März 2021
Rückmeldung GR –Beschluss, Entscheidung Gebiet	17.03.2021
Abschluss städtebaulicher Vertrag	August 2021
Ankauf der Grundstücke	November 2021
Überarbeitung Städtebauliche Konzepte fortlaufend	bis Februar 2021
Bearbeitung Bebauungsplanvorentwurf	ab April 2021
▪ Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung eventuell Ergänzungen	März – Sept. 2020 April – Sept. 2021
▪ Erschließungs- und Entwässerungsplanung	ab April 2021
Vorstellung optimierte städtebauliche Konzepte nach Vermessung	21.06.2021
Informationsveranstaltung	20.07.2021/26.07.2021
Gemeinderatsbeschluss zum Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung	Sept. / Okt. 2021
Frühzeitige Beteiligung Bürger / Behörden / sonstige TÖB	Oktober 2021
Entwurfsoffenlagebeschluss	Dezember 2021
Entwurfsoffenlage 1 Monat / Beteiligung Behörden	Januar 2022
(Eventuell 2. Offenlage)	Februar 2022)

Vorläufige Terminübersicht*

KE - ein Unternehmen der **LB≡BW Immobilien**

	II. Qu. 2021	III. Qu. 2021	IV. Qu. 2021	I. Qu. 2022	II. Qu. 2022	III. Qu. 2022	IV. Qu. 2022
Städtebauliches Konzept							
Frühzeitige Beteiligung							
Entwurfs-/Genehmigungsplanung Erschließung							
Offenlagebeschluss B-Plan							
Ankauf der Grundstücke							
Ausführungsplanung Erschließung							
Satzungsbeschluss B-Plan							
Ausschreibung Erschließung							
Start Erschließung							

*Änderungen können sich im Laufe des Projektes ergeben,
insbesondere durch CEF-Maßnahmen kann sich der Start der Erschließung deutlich verschieben.

Fragen? Gerne!

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
www.kommunalentwicklung.de



Margarethe Stahl
margarethe.stahl@lbbw-im.de
Telefon 0711 6454 - 2199
Telefax 0711 6454 - 2100

KE

Menschen
Ideen
Lösungen



Rebecca Frey
rebecca.frey@lbbw-im.de
Telefon 0711 6454 - 2243
Telefax 0711 6454 - 2100