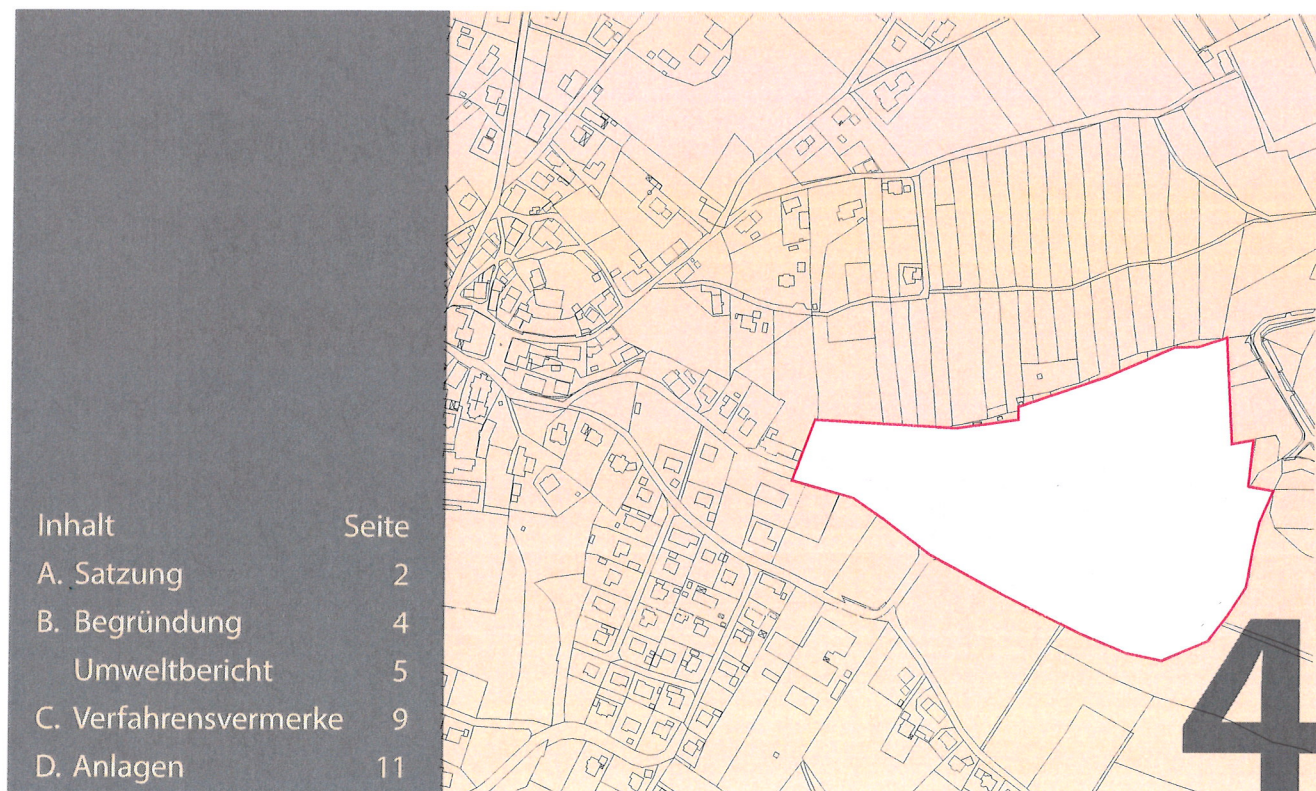




4. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker“



Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	4
Umweltbericht	5
C. Verfahrensvermerke	9
D. Anlagen	11

A. SATZUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt die Stadt Grafenau folgende Satzung:

4. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker“**§ 1****Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker“ vom 13.02.1984 mit den Deckblättern 1 mit 3.

§ 2**Zulässigkeit von Vorhaben**

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bebauungsplanes vom 13.02.1984 bleibt unberührt.

§ 3**Textliche Festsetzungen**

- (1) Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hofäcker“ vom 13.02.1984 mit den Deckblättern 1 mit 3, bleiben unberührt, sofern sich nachfolgend keine Änderungen ergeben.
- (2) Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 13.02.1984 mit Nummer 1.5 Gestaltung der baulichen Anlage unter 1.5.1 Dachform, werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

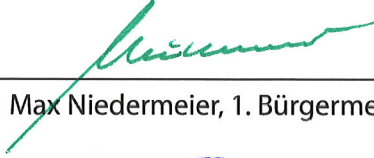
Satteldach 20° bis 25° und Walmdach mit einer Dachneigung von 12° bis 20°

§ 4

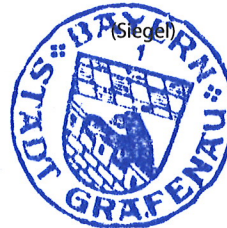
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Grafenau, den 22. Okt. 2019



Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



B. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan „Hofäcker“ wurde am 13.02.1984 rechtsverbindlich.

Die Zielvorstellung zur Gestaltung der Gebäudeform war zu dieser Zeit von einheitlichen Dachformen geprägt. Obwohl auch die Form des Satteldachs mit einer Neigung von 20° bis 25° nicht unbedingt die regionale Bauform wiedergibt, und die Form der „Flächensiedlung“ im Bayerischen Wald in keiner Weise einer „regionalen“ Siedlungsform entspricht, waren diese Festsetzungen als einheitliche Lehrmeinung gängige Praxis.

Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass ein klar formuliertes Planungsziel im Sinne einer einheitlichen Formensprache nach wie vor für eine Städtebauliche Qualität von Bedeutung ist. Jedoch hat sich nicht zuletzt durch hier nicht näher zu erläuternde, gesellschaftliche und kulturelle Entwicklungen eine starke Strömung hin zur individuellen Einschätzung oder Beurteilung von ästhetischen Maßstäben durchgesetzt.

So ist es heute in der Bauleitplanung kaum noch möglich, Planungsbereiche, die nicht in Form von Bauträgermodellen mit einem einheitlichen Gebäudetyp realisiert werden (können), mit Einschränkungen der Gebäudegestaltung insbesondere der Dachform verbindlich zu regeln.

Im vorliegenden Fall soll den aktuellen Vorstellungen von Wohnen oder Wohnform Rechnung getragen werden. Darüber hinaus soll einer jüngeren Generation von Bauwilligen die Wahlmöglichkeit nicht verwehrt werden, selbst über die gewünschte Bauform zu befinden.

2. BAULEITPLANUNG

Durch das Deckblatt wird die vorgegebene Baustruktur nicht grundlegend verändert, nachdem der größte Bereich des Baugebiets bereits bebaut ist. Die Grundzüge der Planung sind allerdings durchaus berührt. Für den Fall von Modernisierungen und Sanierungen soll aber auch den Vorstellungen einer jüngeren Generation von Bauwilligen ein gewisser Entscheidungsspielraum gewährt werden, was schließlich zur Attraktivität des heimischen Standorts beiträgt, und dem Abzug in die Ballungsräume entgegenwirken soll.

3. UMWELTBERICHT

Für Bauleitplanverfahren, 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 jedes Bebauungsplan-Deckblatt 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 voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.“...“Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.“

3.1. EINLEITUNG

3.1.1. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES BAULEITPLANES

Der Bebauungsplan der Stadt Grafenau „Hofäcker“ ist seit dem 10.02.1984 rechtsverbindlich. Mittlerweile sind ca. 2/3 der Bauparzellen bebaut.

Das Deckblatt Nr. 4 erlaubt neben Satteldächern auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 20°.

Die Änderung der Fesetzungen unter Punkt 1.5 des Bebauungsplans versteht sich als Anpassung an zeitgemäße Vorstellungen von Gebäudeformen der jüngeren Bevölkerung.

Nicht zuletzt sollte damit angesichts der demografischen Entwicklung in dieser Region ein Entgegenkommen der Stadt signalisiert werden, um der Tendenz zur Abwanderung der jüngeren Bevölkerung entgegen zu wirken.

3.1.2. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND ART IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Die geplante Änderung beschränkt sich ausschließlich auf die vorgegebene Dachform.

Umweltrelevante Ziele werden nur am Rande berührt. Betroffen sind ausschließlich ästhetische, Städtebauliche Beurteilungskriterien, die in dem hier zu erwartenden Ausmaß vernachlässigbar sein dürften.

3.2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, EINSCHL. DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Schutzgut Mensch - Lärm

Beschreibung und Auswirkungen zur Lärmbelastung: keine Auswirkungen, keine Veränderung der bestehenden schallrelevanten Komponenten.

Ergebnis: Es sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung und Auswirkungen: keine Auswirkungen, keine Veränderung der bestehenden wasserhausaltsrelevanten Komponenten.

Ergebnis: Es sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung und Auswirkungen: keine Auswirkungen, keine Veränderung der bestehenden Bodenverhältnisse.

Ergebnis: Es sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Baugebiet liegt an der südöstlichen Flanke des Höhenzuges vom Schloß von Haus im Wald in Richtung Osten. Die Fernwirkung ist mittelmäßig bis gering, nachdem die Bebauung etwa im unteren Drittel der Flanke endet.

Auswirkungen: Die Erweiterung der Dachformen bewirkt im Gesamtbild der Siedlung eine geringfügige Änderung der Dachlandschaft.

Ergebnis: Die zu erwartenden Auswirkungen sind geringfügig, und bei Betrachtung des Gesamtbildes vernachlässigbar.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung und Auswirkungen: keine Auswirkungen, keine Veränderung der bestehenden Bestimmungsgrößen.

Ergebnis: Es sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung und Auswirkungen: keine Auswirkungen, keine Veränderung der bestehenden Bestimmungsgrößen.

Ergebnis: Es sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Auswirkungen: keine Auswirkungen, keine Veränderung der bestehenden Bestimmungsgrößen.

Ergebnis: Es sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Schutzgut Erholung

Der Planbereich ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Geltungsbereich bleibt unverändert.

Damit ist keine Auswirkung auf das Schutzgut Erholung zu erwarten.

3.3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Würde der Bebauungsplan nicht geändert, so wäre die Entwicklung des Umweltzustands unverändert gegenüber den Auswirkungen des bisher geltenden Bebauungsplans.

3.4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERMINDERUNG DER NACHHALTIGEN AUSWIRKUNGEN

Nachhaltige Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind durch die vorliegende Änderung ausgeschlossen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich sind aus dem genannten Grund nicht angezeigt.

3.5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Auswirkungen der Änderungen sind geringfügig. Eine alternative Planung ist somit nicht sinnfälliger.

3.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.6.1. TECHNISCHE VERFAHREN UND FEHLENDE KENNNTNISSE

entfällt

3.6.2. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT AUSWIRKUNGEN - MONITORING

entfällt

3.6.3. ZUSAMMENFASSUNG

Auswirkungen der Änderung sind in allen maßgeblichen Bereichen nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaftsbild

Es ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese Beeinträchtigung wird durch die im Bebauungsplan bereits vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 20.03.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hofäcker“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2018 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 28.08.2018 bis 25.09.2018 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung in der Fassung vom 16.08.2018 gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.08.2018 durch Veröffentlichung in der örtlichen Tageszeitung „Grafenauer Anzeiger“ ortsüblich bekannt gegeben.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung in der Fassung vom 16.08.2018 berührt sein kann, mit Schreiben vom 23.08.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 25.09.2018, gebeten.

Der Stadtrat hat am 13.11.2018 die vorgebrachten Änderungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 16.08.2018 wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2019 bis 23.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.03.2019 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom 12.03.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf in der Fassung vom 16.08.2018 und der Begründung gebeten.

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 15.10.2019 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

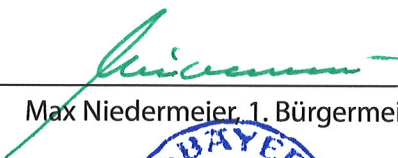
Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker“ in der Fassung vom 16.08.2018 wurde sodann als Satzung beschlossen.

Stadt Grafenau, den 22. Okt. 2019


Max Niedermeier, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Stadt Grafenau, den 22. Okt. 2019



Max Niedermeier, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am 24. Okt. 2019 durch Veröffentlichung im Graferner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht (gem. §10 Abs.3 BauGB).

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

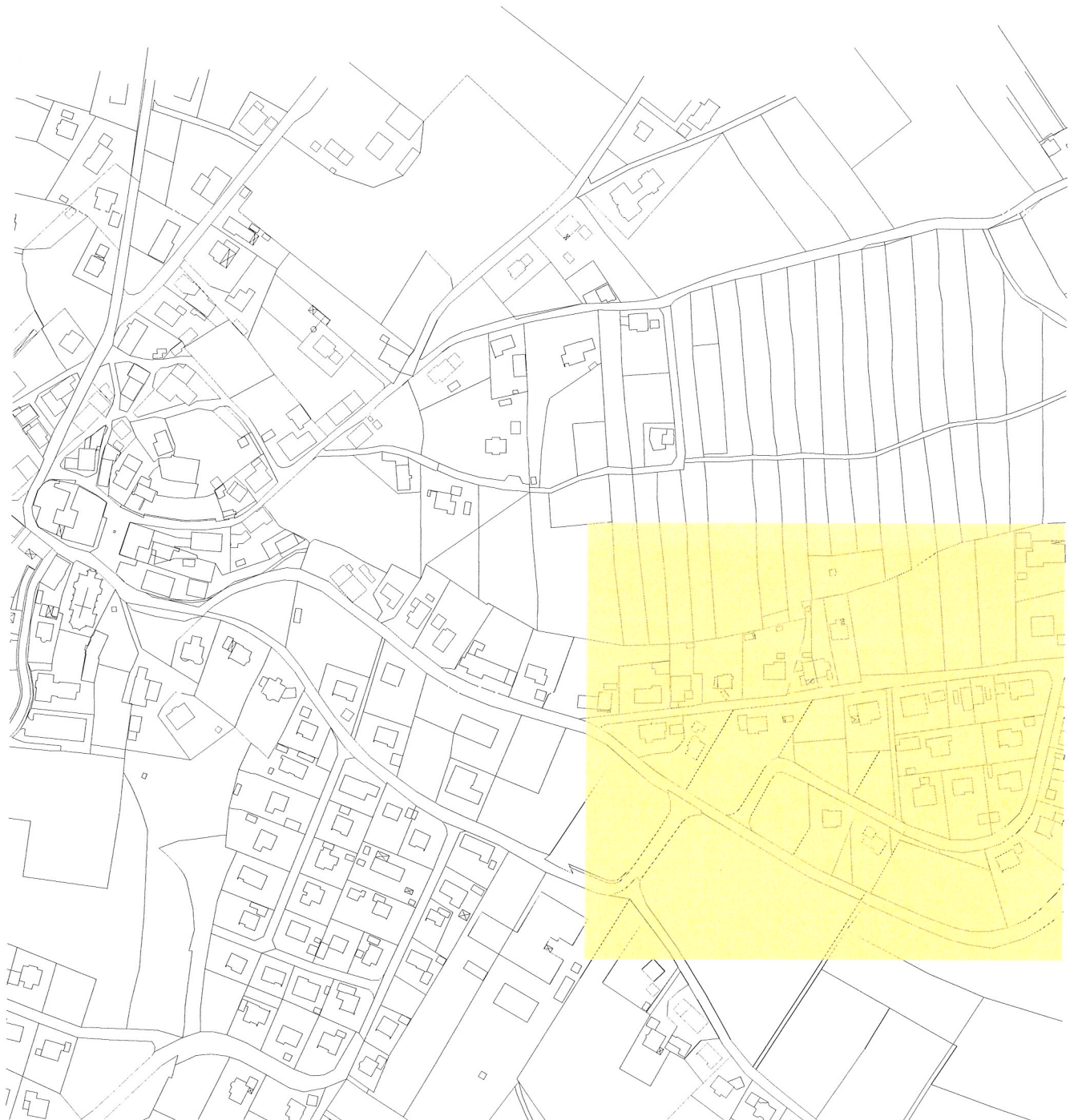
Stadt Grafenau, den 25. Okt. 2019


Max Niedermeier, 1. Bürgermeister

D. Anlagen

Lageplan M 1:5.000

Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau



D. Anlagen

Luftaufnahme



Quelle: Luftbild Bayernatlas