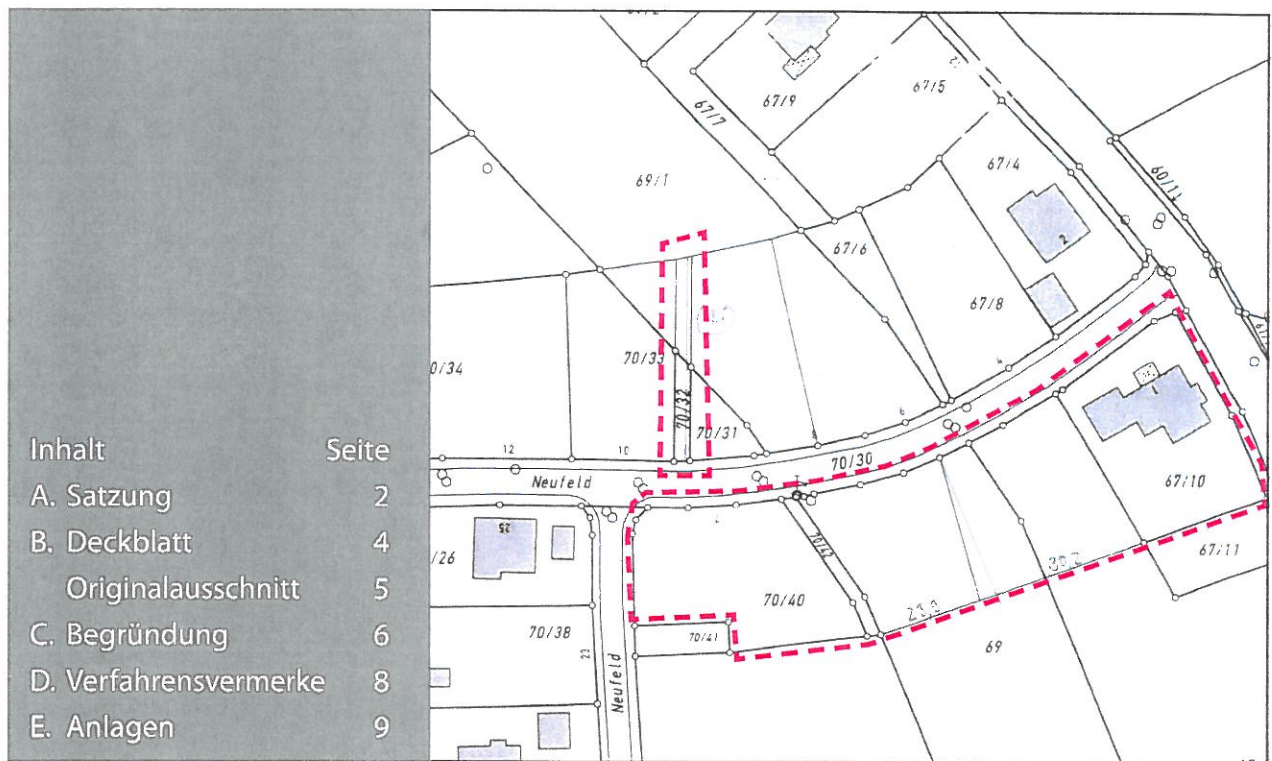




1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Neudorf - Lindenfeld“




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

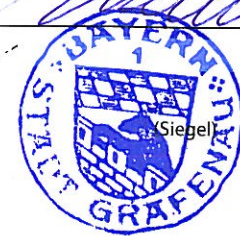
§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

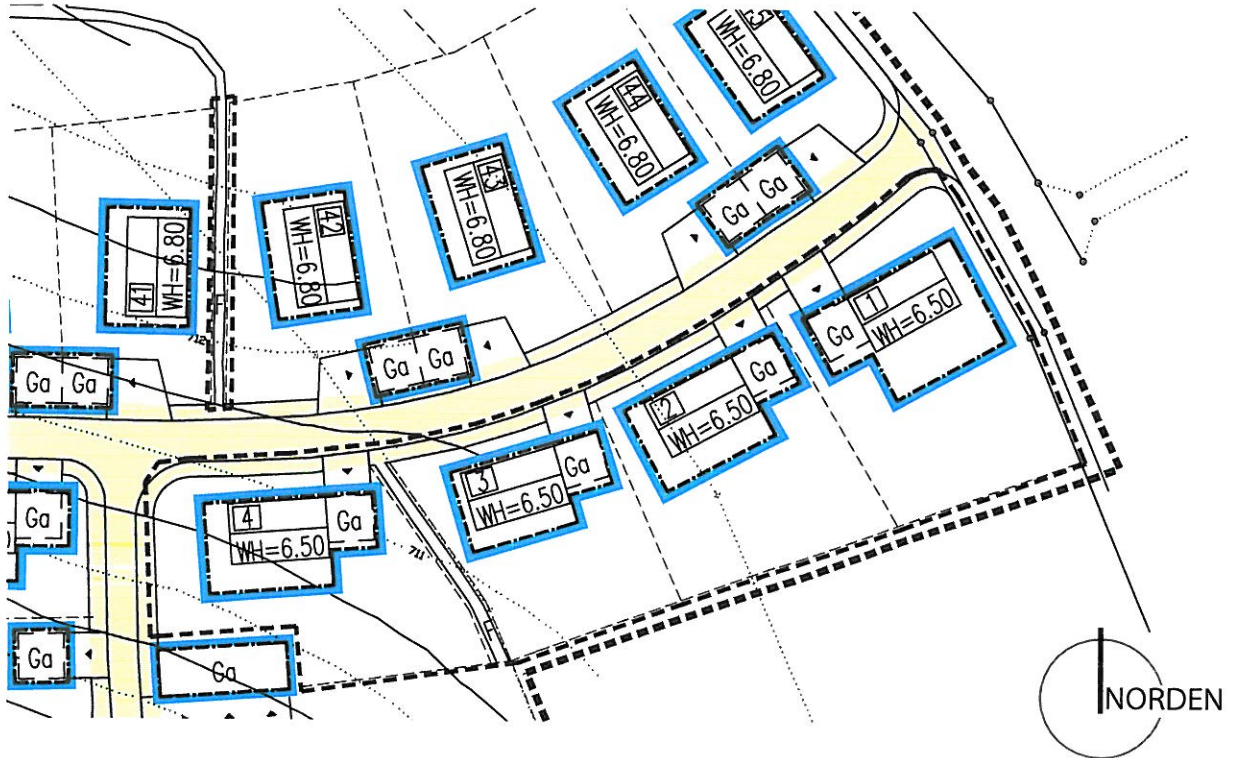
Stadt Grafenau, den 25. Mai 2011



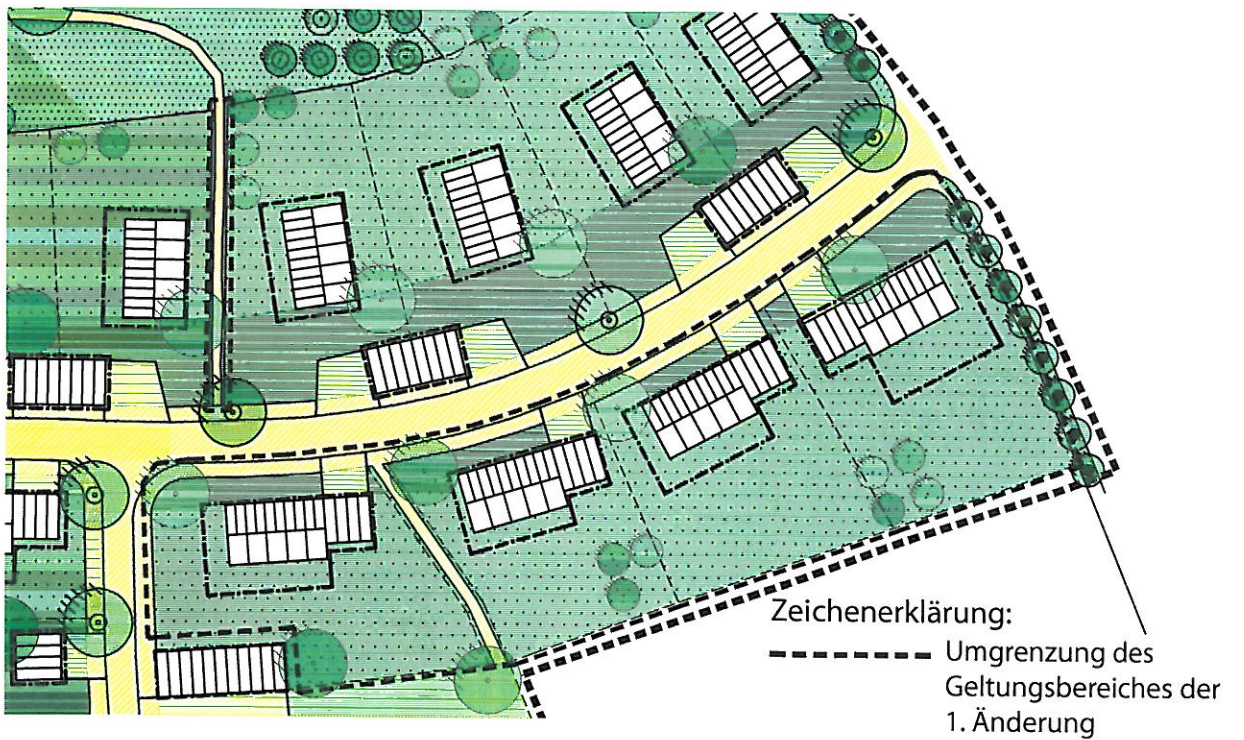
 I.V.
Niedermeier
2. Bürgermeister

B. Deckblatt Nr. 1

Bebauungsplan



Grünordnungsplan



Originalplan (Ausschnitt)

Bebauungsplan



Grünordnungsplan



C. Begründung

1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Neudorf - Lindenfeld“ wurde am 7. April 1999 rechtsverbindlich. Die Stadt Grafenau beabsichtigt mit der 1. Änderung eine Aktualisierung des Planes, nachdem im Laufe der Zeit verschiedene, geringfügige Abweichungen zustande kamen.

Die Änderung bezieht sich auf insgesamt vier Bereiche:

1.1 Das Flurstück 70/32 mit dem Fußweg zwischen den Parzellen 41 und 42 wurde von 3,00m auf 2,00 m verschmälert.

1.2 Zwischen den Parzellen 3 und 4 wurden die Parzellengrenzen an die ursprünglichen Flurstücksgrenzen angepasst. Entsprechend wurde auch die Führung des Fußweges zwischen den beiden Parzellen geändert.

1.3 Wegen des veränderten Grundstückszuschnitts der Parzelle 3 wurde zum Ausgleich auch die Ostgrenze der Parzelle verschoben bzw. gedreht.

1.4 Die bereits ausgeführte Bebauung der Parzelle 1 liegt teilweise ausserhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen. Das Baufenster wurde hier dem Baubestand angepasst. Ebenso wurde die Stellung der Garage mit deren Zufahrt aus dem aktuellen Stand übernommen.

Hintergrund für die Änderungen unter 1.1 bis 1.3 ist die kategorische Weigerung des Eigentümers der Flurnummern 69 und 69/1 Flächen abzugeben oder zu tauschen. Bei der Vermessung mussten deshalb immer Lösungen gefunden werden, die weitestgehend ohne Einbeziehung von Flächen des Eigentümers der genannten Flurnummern auskamen, oder direkt durch Flächentausch ausgeglichen werden konnten. Da bei einer Umlegung im Sinne des BauGB aufgrund der beschriebenen Sachlage mit erheblichen Widerständen zu rechnen ist, kam man in Abstimmung mit der Vermessungsbehörde zu dem Entschluß, ein „vereinfachtes Umlegungsverfahren“ anzustreben, bei dem jeweils nur kleinere Parzellenanschnitte flächengleich getauscht werden. Um die Flächenbilanz bei dem vereinfachten Umlegungsverfahren möglichst ausgleichen zu können, wird der geplante Fußweg zwischen Parzelle 41 und 42 auf eine Breite von 2 m geändert.

Die Einleitung und Durchführung dieses Verfahrens setzt wiederum voraus, dass der Bebauungsplan dem aktuellen Stand entspricht, und keine Abweichungen von den jeweiligen Festsetzungen enthält.

2. Bauleitplanung, Verfahren

Bei der Auswertung der Änderungen 1.1 bis 1.3 lassen sich keine Argumente ableiten, die gegen ein „vereinfachtes Änderungsverfahren“ nach § 13 Abs. 1 BauGB sprechen.

Die unter Punkt 1.4 geschilderten Abweichungen auf der Parzelle 1 stellen nach Auffassung der Stadt Grafenau keine Abweichungen dar, die die Grundzüge der Planung berühren.

Um jedoch bereits im Vorfeld der Planung Einwänden zu begegnen, die dem vereinfachten Änderungsverfahren entgegenstehen könnten, entschied sich die Stadt Grafenau für das reguläre Änderungsverfahren nach BauGB.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG sind in Verbindung mit der Änderung des Bebauungsplans „Neudorf - Lindenfeld“ nicht über das bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartende Maß hinaus ableitbar. Mithin erübrigt sich die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB.

4. Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltprüfung ließe kein Ergebnis erwarten, welches erhebliche Umweltauswirkungen, insbesondere gegenüber der bestehenden Planung aufzeigen könnte. Die Änderung erstreckt sich lediglich auf kleinere Flächenverschiebungen und Grenzregulierungen.

Nach Auffassung der Stadt Grafenau verbinden sich mit der aktuellen Planung keine Abweichungen von Art und Maß der bisherigen Bebauung, sowie inhaltliche Änderungen, die im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes berühren.

Aus Gründen der Platzersparnis wird deshalb auf die Darstellung des Umweltberichtes verzichtet.

5. Grafische Bearbeitung

Die Grafik des Originalplotts des Bebauungsplanes ist aufgrund der technischen Entwicklung mit den originalen Druckmedien nicht mehr herstellbar. Sowohl bei der Farbgebung als auch bei der Farbsättigung müssen deshalb gegenüber dem Originalplan grafische Abweichungen hingenommen werden. Die Planzeichen als Kontur bzw. Symbol entsprechen sinngemäß uneingeschränkt dem Original. Es besteht nicht die Absicht, mit der Änderung des Bebauungsplanes geänderte oder neue Planzeichen einzuführen, die auf die Festsetzungen und Planinhalte des Bebauungsplanes Einfluß nehmen könnten.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 17.08.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Neudorf - Lindenfeld“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2010 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 26.11.2010 bis 20.12.2010 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.11.2010 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig, vom 23.11.2010 bis 31.12.2010 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet.

Der Stadtrat hat am 01.03.2011 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.04.2011 bis 04.05.2011 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.03.2011 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden vom 22.03.2011 bis 04.05.2011 die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 24.05.2011 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Neudorf - Lindenfeld“ wurde beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am **27. Mai 2011** im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

E. Anlagen

Lageplan M 1:1.000

**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**

Gemarkung: Neudorf

Vermessungsamt Freyung, 08.03.2010

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
 Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
 Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
 Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.