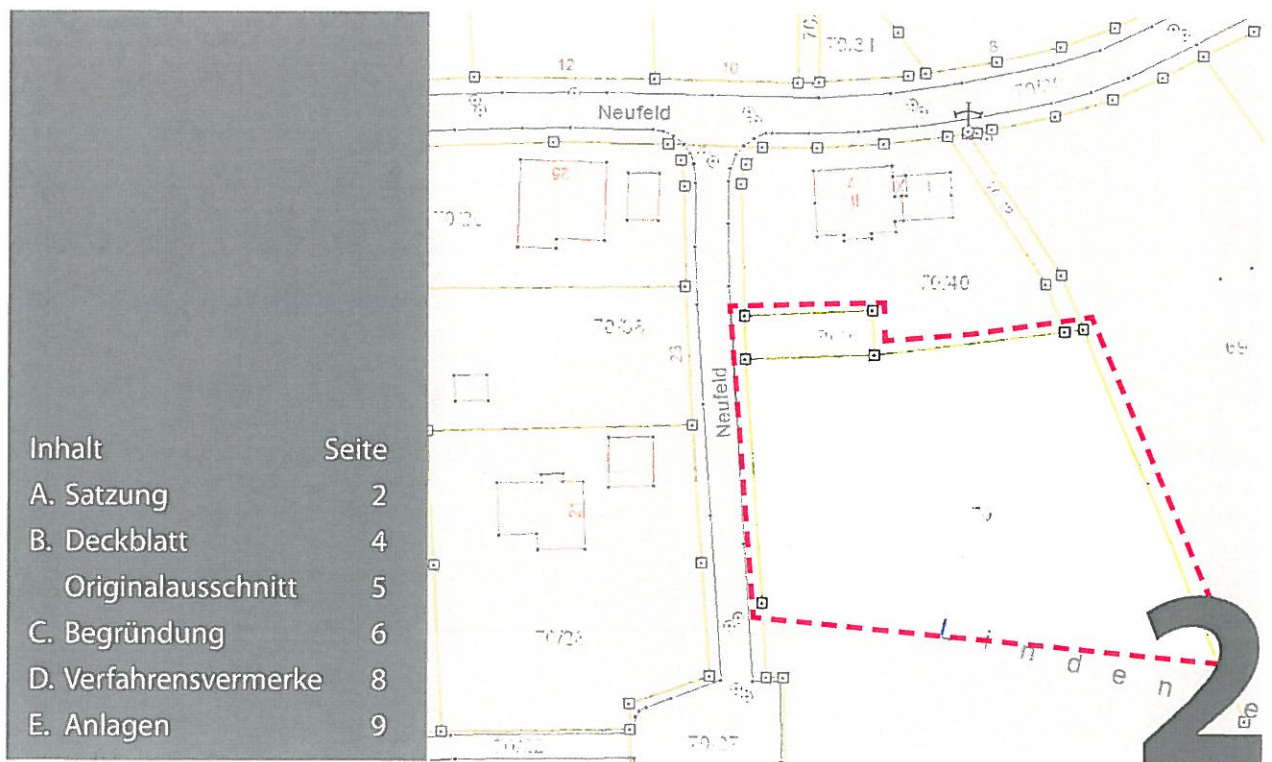




2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Neudorf - Lindenfeld“

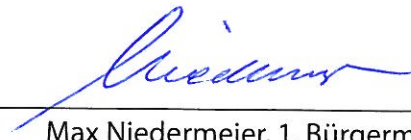


§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Grafenau, den 02. Mai 2014



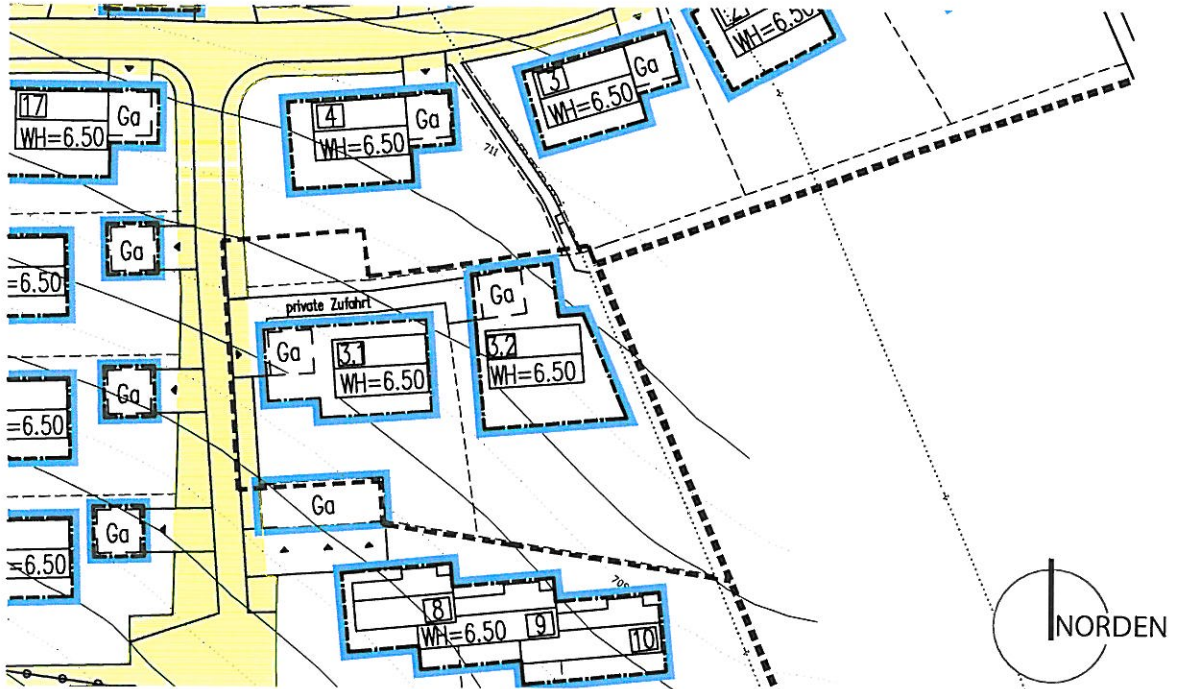
Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



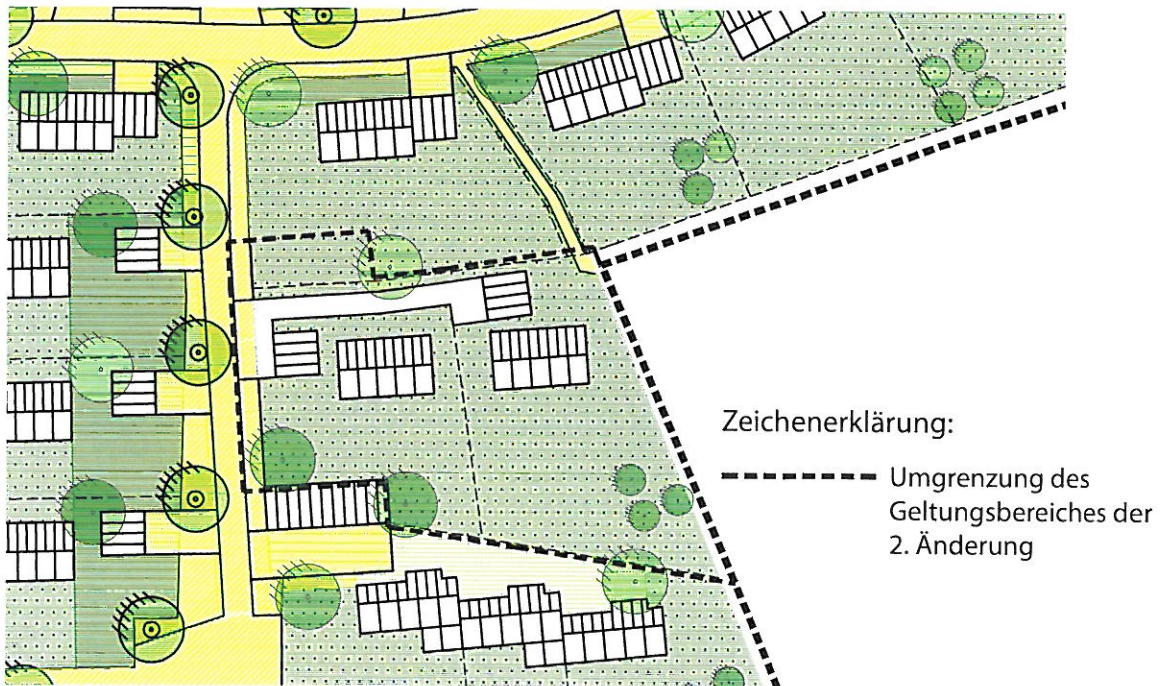
(Siegel)

B. Deckblatt Nr. 2

Bebauungsplan

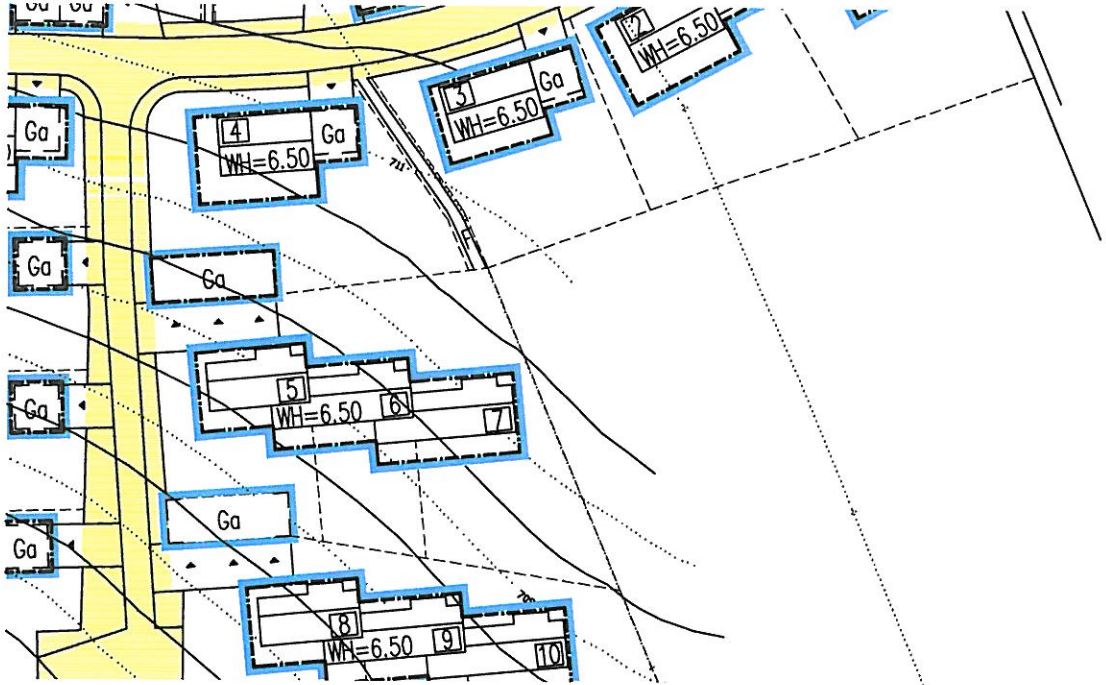


Grünordnungsplan



Originalplan (Deckblatt Nr. 1, 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.

In der Planung aus dem Jahre 1999 wurde aus ökologischen Gründen auf verschiedenen Standorten die Möglichkeit vorgesehen eine verdichtete Bebauung zu realisieren. Neben verschiedenen technischen, bauphysikalischen Vorteilen und eines geringeren Flächenverbrauchs sollte dabei die Zielsetzung verfolgt werden, ein attraktives Angebot für kostenbewußte Bauherrn zu schaffen.

Die Idee des verdichteten Bauens stößt in der Region allerdings auf wenig Interesse. Dabei spielen mehrere Einflußgrößen eine Rolle, insbesondere erlauben es die nach wie vor niedrigen Bodenpreise, das Argument eines wirtschaftlichen und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weitgehend ausser Acht zu lassen. Schließlich mangelt es auch an Investoren, die sich in der Lage sehen eine Reihenbebauung vorzufinanzieren, und dabei eine Marktlage in Kauf zu nehmen, die bei rückläufigen Bevölkerungszahlen mit einer geringen Nachfrage einhergeht.

Die Stadt Grafenau geht aus den genannten Gründen dazu über, in der Bauleitplanung besonders in den umliegenden Ortsteilen keine verdichtete Bebauung anzubieten. Die Möglichkeit, großzügige Grundstückspartellen anbieten zu können, stellt im Kampf gegen die Abwanderung der Bevölkerung eines der wenigen wirksamen Instrumentarien dar, auch wenn dies dem Planungsziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegenläuft.

Bereits mit verdichteten Wohnformen vorgesehene Planungen werden deshalb, wie im vorliegenden Deckblatt zurückentwickelt.

2. Bauleitplanung, Verfahren

Die Bereiche mit verdichteter Bebauung stellen ein Strukturelement der Städtebaulichen Planung des Bebauungsplans „Neudorf - Lindenfeld“ dar. Damit sind mit deren Änderung, bzw. deren Wegfall die Grundzüge der Planung im Sinne des §13 BauGB berührt. Nach Auffassung der Stadt Grafenau entfällt mithin die Möglichkeit das „vereinfachte Verfahren“ nach §13 BauGB zu wählen, so dass das reguläre Änderungsverfahren nach §3 Abs. 2 BauGB durchzuführen ist.

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 mit erheblichen Umweltauswirkungen gegenüber der bestehenden Planung einherginge. Die Änderung erstreckt sich lediglich auf die Anordnung von zwei Einfamilienhäusern gegenüber einer verdichteten Bauweise mit drei Kettenhäusern.

Nach Auffassung der Stadt Grafenau beinhaltet die aktuelle Planung weder Abweichungen von Art und Maß der bisherigen Bebauung, noch werden Belange berührt, die im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB den Umweltschutz betreffen.

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 09.04.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Neudorf - Lindenfeld“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2013 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 29.07.2013 bis 20.08.2013 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.07.2013 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden vom 24.07.2013 bis 26.08.2013 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 24.09.2013 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2013 bis 14.11.2013 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.10.2013 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden vom 15.10.2013 bis 14.11.2013 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 17.02.2014 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Neudorf - Lindenfeld“ wurde beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am
ortsüblich bekannt gemacht.

06. Mai 2014

im Grafenauer Anzeiger

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 Maßentnahme 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.