

Stadt Grafenau



3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Neudorf-Lindenfeld“

Planungsstand: 05.04.2016



Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Textliche Hinweise	5
C. Begründung	5
D. Verfahrensvermerke	6
E. Anlagen	8

Entwurfsverfasser:

g|s  Architekten PartG mbB
engel grünberger schuster
architekten stadtplaner ingenieure

wittelsbacherstraße 10
94481 grafenau
Tel.: 08552 973511
Fax: 08552 973513
mail: office@gs-architekten.com

A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) erlässt die Stadt Grafenau folgende Satzung:

3. Änderung des Bebauungsplanes „ Neudorf-Lindenfeld „

§ 1 Geltungsbereich

Das Grundstück Flurnummer 70 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 70/44 Gemarkung Neudorf bilden den Geltungsbereich des Deckblatts 3. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus § 3 dieser Satzung.

§ 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 planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neudorf-Lindenfeld“ vom 08.04.1999 bleiben bis auf die Änderungen durch dieses Deckblatt weiterhin verbindlich.

§ 3 Planerische Festsetzungen



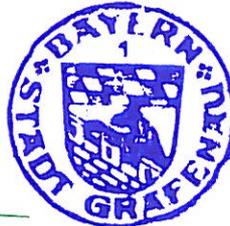
Es gelten die Planzeichen des Originalplans. Da der Originalplan jedoch nicht digital vorliegt, müssen bei der Farbgebung wie auch bei den Signaturen grafische Abweichungen hingenommen werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

17. Okt. 2016

Grafenau, den
Stadt Grafenau



(Siegel)



Max Niedermeier, 1. Bürgermeister

B. Textliche Hinweise

Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:

Bei Einfriedungen		mindestens 0,5m
Bei Eingrünung mit Gewächsen	bis 2m Wuchshöhe	mindestens 0,5m
	über 2m Wuchshöhe	mindestens 2,0m
Bei Baumpflanzungen		mindestens 4,0m

C. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in der Sitzung am 08.09.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Neudorf-Lindenfeld“ im Bereich der Bauparzellen 8, 9 und 10 mit Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

Auf den betreffenden Parzellen war im bestehenden Bebauungsplan eine Reihenhausbebauung mit drei Wohnhäusern geplant.

Da sich in den letzten Jahren jedoch keine Bauwerber fanden, die eine verdichtete Bebauung realisieren wollten, jedoch aber weiterhin die Nachfrage nach Grundstücken zur Bebauung von Einfamilienhäusern in diesem Bereich vorhanden ist, hat sich die Stadt Grafenau entschieden die Planung von verdichteten Wohnformen zurückzuentwickeln. Anstelle der drei Reihenhäuser sollen nun zwei Grundstücke mit je einem Einfamilienhaus entstehen.

Bereits im Jahre 2014 wurden im Deckblatt 2 die drei nördlichen Parzellen, über dem betreffenden Grundstück, ebenfalls von einer verdichteten Bebauung mit drei Reihenhäusern, in zwei Einzelgrundstücke mit Einzelbebauung umgeplant.

2. Bauleitplanung, Verfahren

Die Bereiche mit verdichtender 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, sodass 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 Bebauungsplanes „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 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.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **08.09.2015** die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Neudorf – Lindenfeld“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **12.02.2016** durch Veröffentlichung 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 **29.02.2016** bis **23.03.2016** unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **26.02.2016** durch Veröffentlichung 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 **25.02.2016** 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 bis zum **23.03.2016** gebeten.

Der Stadtrat hat am **19.04.2016** die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **13.05.2016** bis **13.06.2016** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **03.05.2016** durch Veröffentlichung 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 **03.05.2016** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung bis zum **13.06.2016** gebeten.

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **12.07.2016** die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Die Stadt Grafenau hat mit Beschluss des Stadtrates vom **12.07.2016** die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Neudorf – Lindenfeld“ in der Fassung vom **05.04.2016** als Satzung beschlossen.

17. Okt. 2016

Stadt Grafenau, den



Max Niedermeier, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Stadt Grafenau, den **17. Okt. 2016**



Max Niedermeier, 1. Bürgermeister



6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am **21. Okt. 2016** durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. (§10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB)

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Neudorf – Lindenfeld“ ist damit in Kraft getreten.

Stadt Grafenau, den **24. Okt. 2016**



Max Niedermeier, 1. Bürgermeister

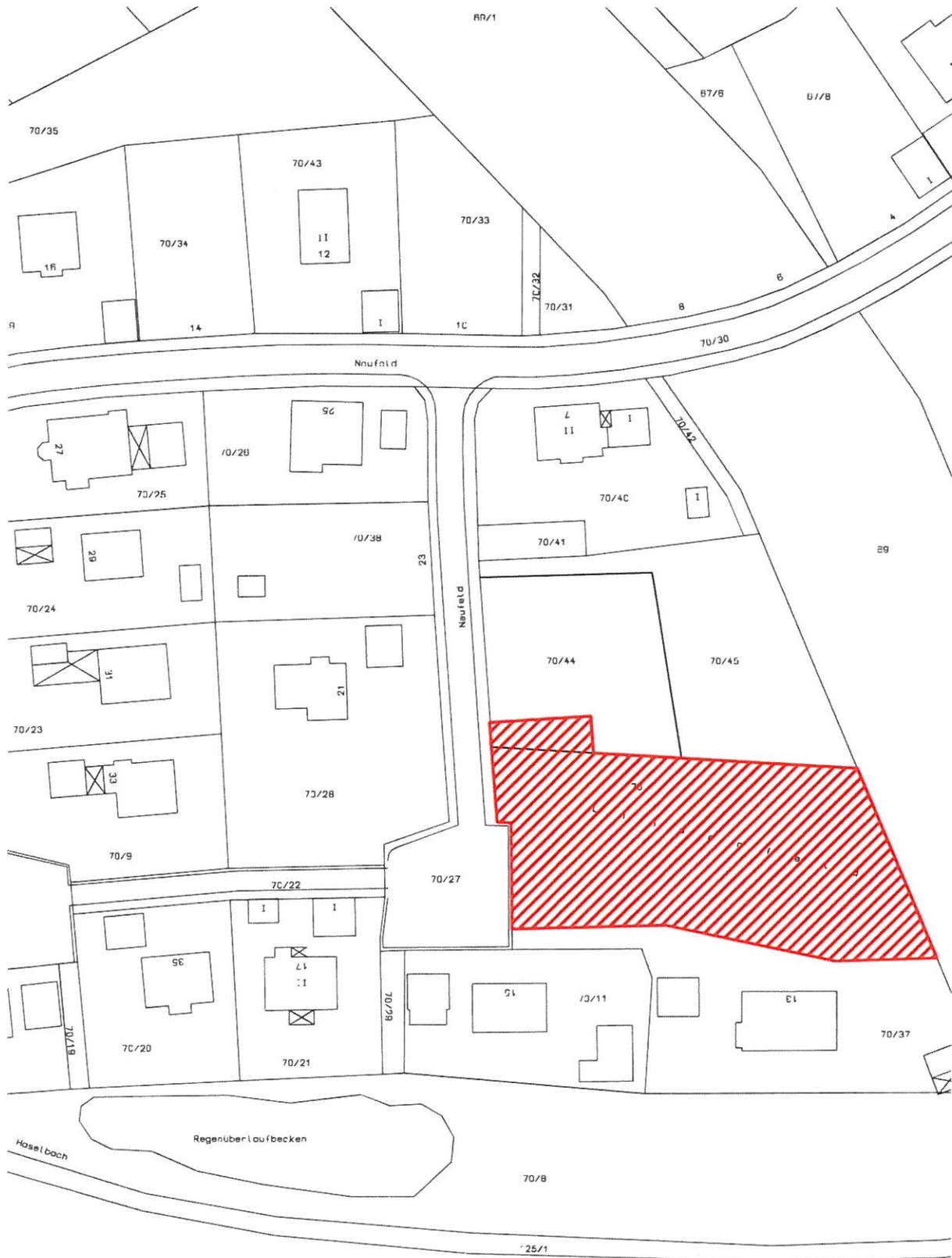


E. Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1 : 2.500



Anlage 2: Lageplan M 1: 1.000



Anlage 3: Luftbild M 1: 1.2500



Anlage 4: Ausschnitt Bebauungsplanes „Neudorf – Lindenfeld“ Deckblatt 2 M 1 : 1.000

