

STADT GRAFENAU



1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“

Satzung
Planungsstand vom 16.04.2024

Inhalt

- A Satzung
- B Begründung
- C Verfahrensvermerke
- D Anlagen
 - Anlage 1: Übersichtsplan M 1:50.000
 - Anlage 2: Luftbild o.M
 - Anlage 3: Auszug Bebauungsplan „Südlicher Schwaimberg“



AK Andreas Köck
ARCHITEKT & STADTPLANER
Andreas Köck - Dipl. Ing. (FH)
Architekt & Stadtplaner
Scharrerstrasse 39 - 94481 Grafenau –
Tel. 08552/9740134 info@ak-architektur.eu



A. SATZUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), erlässt die Stadt Grafenau folgende Satzung:

1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“

§1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 464/6 und 464/28 Gemarkung Grafenau sowie eine Teilfläche der Flurnummer 464/27 Gemarkung Grafenau bilden den Geltungsbereich des Deckblattes. Das Deckblatt gilt somit für die Parzellen 6-10 des Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“

Die Fläche wird wie folgt umgrenzt:

- Im Osten durch die Flurnummer 475/10, Privatweg
- Im Süden durch die bereits bebauten Flurstücke 464/29 (Parzelle 5) und 464/30 (Parzelle 11)
- Im Westen durch die Flurstücke 464/26, (Pfarrer-Rankl-Strasse 4), 464/18, 464/17 und 464/15 (Pfarrer-Rankl-Strasse 3)
- Im Norden durch die Flurstücke 464/22 und 464/3 entlang des Rachelweges.

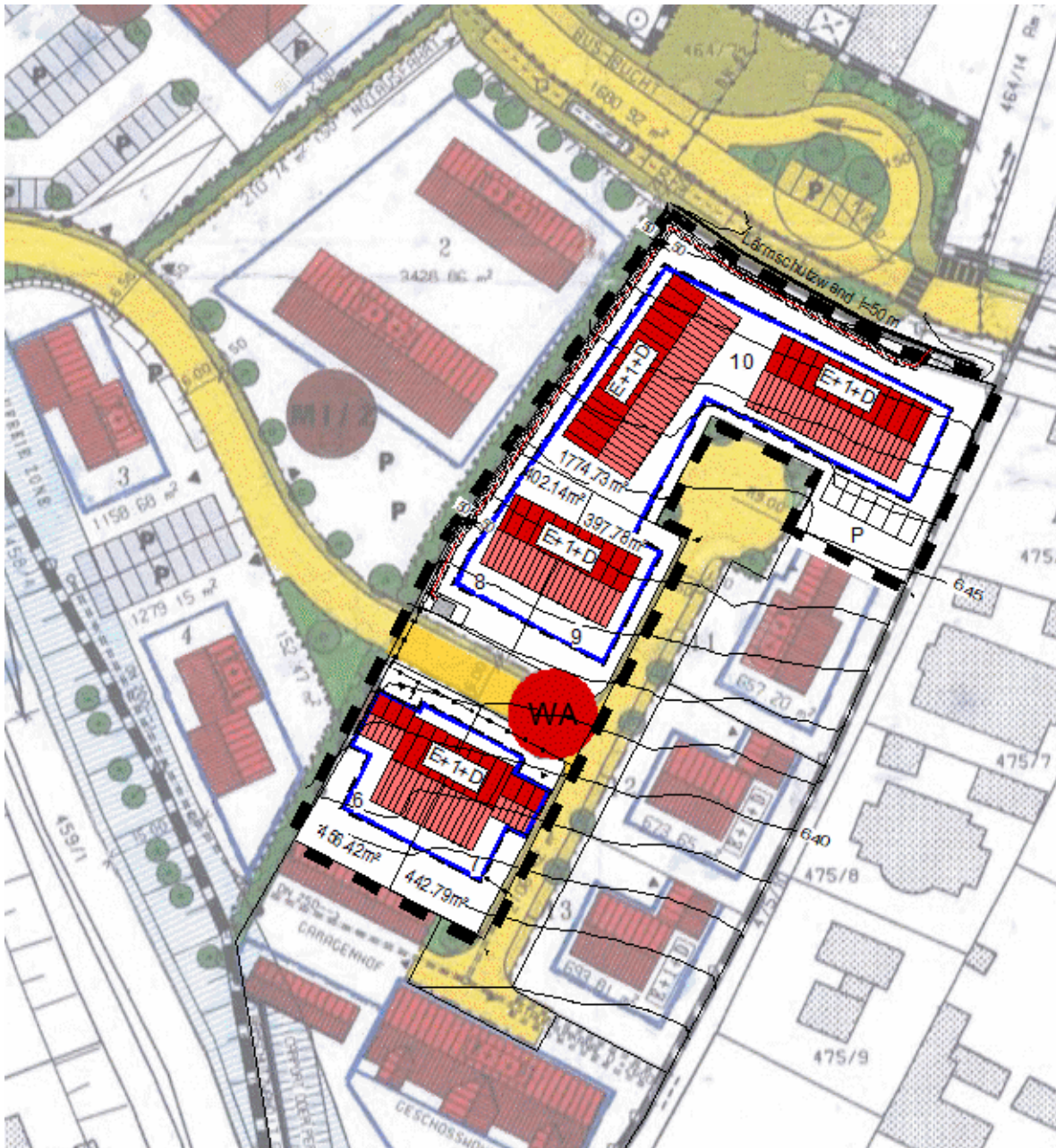
Die genaue parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus §3, Planerische Festsetzungen.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29BauGB) nach §30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Die planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“ vom 29.06.2004 bleiben bis auf die Änderungen durch dieses Deckblatt weiterhin verbindlich.

§3 Planerische Festsetzungen

Bebauungsplan „Südlicher Schwaimberg“ 1. Änderung M 1/1000



Aufgrund des fehlenden Vorliegens des Originalplans in digitaler Form kann es bei der Farbgebung sowie bei Signaturen zu geringfügigen grafischen Abweichungen kommen.

Die planerischen Festsetzungen im Deckblatt Nr. 1 ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“, soweit diese dadurch betroffen sind. Alle nicht betroffenen Festsetzungen bleiben unberührt.

Es gelten zudem die planlichen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“ vom 29.06.2004. Folgender Hinweis wird ergänzt:

1.5. — 645 Vorhandene Höhenlinien mit Angabe über NN



§4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen im Deckblatt Nr. 1 ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“, soweit diese dadurch betroffen sind.

Alle nicht betroffenen Festsetzungen bleiben unberührt.

1. Maß der Baulichen Nutzung

1.1 Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ nach §20 BauNVO
(geregelt im gültigen B-Plan unter „Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen nach Planzeichenverordnung, Punkt 2.1)

WA (Parzellen 6-10) 0,9

1.2 WH= max. zulässige Wandhöhe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche auf Talseite des jeweiligen Baukörpers
(geregelt im gültigen B-Plan unter „Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen nach Planzeichenverordnung, Punkt 2.3)

WA (Parzellen 6-10) WH=10,00m

2. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

2.1 Zulässige Dachneigung
(geregelt im gültigen B-Plan unter „Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen nach Planzeichenverordnung, Punkt 3.3)

WA (Parzellen 6-10) 5° bis 25°

3. Sonstige Planzeichen

zusätzliche Planzeichen:
(als Ergänzung zu den im gültigen B-Plan geregelten Planzeichen, Punkt 15)

15.3.1  räumlicher Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung

15.15  Mittelspannungskabel Bayernwerk Netz mit Schutzzonenbereich 0,5m rechts und links der Trassenachse

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

Nebengebäude und Garagen:

(vormals geregelt im gültigen B-Plan unter „Textliche Festsetzungen, Punkt 3)

An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang geplante Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Ein Abschleppen des Hauptdaches über die Garagen ist zulässig.

Es werden zudem Pultdachformen sowie Flachdächer bei Garagen und Nebengebäude zugelassen.

Wandhöhen bei Nebengebäuden dürfen 5.00m nicht überschreiten. Grenzgaragen sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO entsprechen.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00m eingehalten werden. Dieser Abstand gilt auch ab der Bürgersteiginnenkante.

Garagen im Hauptgebäude sind zulässig, wenn keine Gebäudeeinschnitte entstehen.

§5

Textliche Hinweise

Die textlichen Hinweise im Deckblatt Nr. 1 ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“, soweit diese dadurch betroffen sind.

Alle nicht betroffenen Festsetzungen bleiben unberührt.

Bayernwerk Netz GmbH:

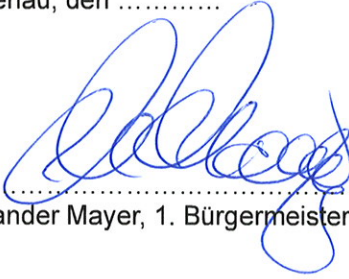
- a) Es sind
 - ein Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse sowie
 - ein Schutzstreifen für die Erdgasleitung je 2 m beiderseits der Leitungsachse zu beachten.
- b) Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.
- c) Bei Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen müssen festgelegt werden.
- d) Freigelegte Gasleitungen dürfen erst dann wieder verfüllt werden, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk Netz GmbH diese auf Beschädigungen überprüft haben.
- e) Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinien GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten wird hingewiesen.
- f) In den genannten Schutzzonenbereichen und Schutzstreifen bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen, weshalb Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art (z.B. Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer, Aufforstungen) rechtzeitig der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind.
- g) Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Bauschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV-Verlag bzw. die DVGW-Richtlinien GW125 sowie das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ sind zu beachten.



§6
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grafenau, den **07. April 2025**


.....
Alexander Mayer, 1. Bürgermeister



B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Stadtrat der Stadt Grafenau hat in der Sitzung vom 29.03.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlicher Schwaimberg“ mit Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

Der ursprüngliche Bebauungsplan trat im Juni 2004 in Kraft. Die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind zwischenzeitlich bereits mit einem Verkaufsmarkt mit Parkplätzen und der Polizeidienststelle Grafenau bebaut. Die restlichen Flächen des Bebauungsplanes sind als WA definiert. Der südliche Bereich (Parzellen 3, 4 und 5) ist ebenfalls bereits bebaut, die Parzellen 11 und 13 werden derzeit bebaut und für die Parzelle 12 liegt eine genehmigte Planung vor. Die restlichen Parzellen 6 bis 10 sollten in Kürze bebaut werden. Hierzu wurde für die Parzellen 6 und 7 bereits ein Bauantrag für ein Mehrfamilienwohnhaus eingereicht, der jedoch aufgrund notwendiger Abweichungen vom Bebauungsplan nicht genehmigt werden konnte.

Beim geplanten Projekt wurde die GFZ und die maximal zulässige Wandhöhe sowie die Vorgaben der Baugrenze überschritten.

Bei den bereits erfolgten Bebauungen und Planungen waren ebenfalls Abweichungsanträge wegen der Dachneigung bei den Wohngebäuden sowie der Dachform bei den Garagen notwendig. Diese Abweichungen konnten genehmigt werden.

Der Bauherr würde gerne an der Planung des Mehrfamilienhauses festhalten und hat deshalb bei der Stadt Grafenau den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“ mit Deckblatt Nr. 1 gestellt.

Ziel der geplanten Änderung sollte eine möglichst effektive Ausnutzung vorhandener Bauflächen im innerstädtischen Bereich sein. Auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den Vorrang der Innenentwicklung verankert (§1 Abs. 5 BauGB). Hierin ist festgelegt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

§1a Absatz 2 legt fest, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollte die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Künftig sollte bei der Erstellung von Bebauungsplänen den Belangen einer flächensparenden Entwicklung verstärkt Rechnung getragen werden und die vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale sind bei der Aufstellung und Fortschreibung zu ermitteln und dem Bedarf gegenüberzustellen.

Der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet von Grafenau kann durch die Stärkung des Mehrfamilienhaussegmentes und mehrgeschossiger Bauweise bedarfsgerecht nachgekommen werden.

Damit für die restlichen Bauparzellen eine Bebauung im Sinne des og. §1 Abs. 5 BauGB möglich ist sollte der Bebauungsplan „Schwaimberg Süd“ mit Deckblatt Nr. 1 in folgenden Punkten angepasst werden:

Anpassung der Baufenster

Um eine möglichst flexible Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen sollte die Baugrenze der Parzellen 8,9 und 10 zusammengefasst werden.

Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,9

Durch die Anhebung der Geschossflächenzahl ist eine wirtschaftlichere Bebauung der Flächen bei gleichem Flächenbedarf möglich. Dadurch wird auch der Einbau von Aufzügen ermöglicht, die bei der prognostizierten demographischen Entwicklung mit einem Wachstum bei den über 65-jährigen für den Bau von barrierefreien Wohnungen notwendig sind.

Erhöhung der Wandhöhe von 8,0 auf 10,00m

Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd um ca. 20m ab. Um bei dieser Hanglage auf die o.g. Erhöhung der Geschossfläche zu kommen, ist die Errichtung eines Dachgeschosses im Regelfall notwendig. Hierbei ergeben sich Wandhöhen von maximal 10m.

Änderung der Dachneigung auf 5° bis 25°

Die bereits vorhandenen Gebäude wurden mit Dächern zwischen 5 und 10 Grad errichtet (mit Abweichungsanträgen). Um eine harmonische Gesamtbebauung zu erhalten sollten flachere Dachneigungen zugelassen werden. Die vorgenannte Erhöhung der Wandhöhe führt bei gleichzeitiger Reduzierung der Dachneigung zu keiner Erhöhung der Firsthöhen.

Zulässigkeit von Garagen mit Flachdach

Wie bei den bereits ausgeführten Projekten sollten auch für die restlichen Bauparzellen Garagen mit Flachdach zugelassen sein.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Grafenau, südlich des Schulzentrums am Rachelweg. Die Erschließung erfolgt über die Pfarrer-Rankl-Strasse. Die durch das Deckblatt betroffenen Parzellen 6 bis 10 liegen im östlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“ und umfassen eine Gesamtfläche von ca. 4002m².

3. Topographie

Das Plangebiet liegt an einem von Nord nach Süd abfallenden Hang. Der maximale Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes liegt bei ca. 20m. Im Mittel liegt der Geltungsbereich 645m üNN.

4. Umgebende Bebauung

Der Geltungsbereich des Deckblattes wird wie folgt umgrenzt:

Die Fläche wird wie folgt umgrenzt:

Im Osten:	durch die Flurnummer 475/10, Privatweg
Im Süden:	durch die bereits bebauten Flurstücke 464/29 (Parzelle 5) und 464/30 (Parzelle 11)
Im Westen:	durch die Flurstücke 464/26, (Pfarrer-Rankl-Strasse 4), 464/18, 464/17 und 464/15 (Pfarrer-Rankl-Strasse 3)
Im Norden:	durch die Flurstücke 464/22 und 464/3 entlang des Rachelweges.

5. Städtebauliches Konzept

Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 1 wird das städtebauliche Konzept nicht verändert. Es ist weiterhin die Bebauung mit Ein-, Doppel oder Mehrfamilienhäusern möglich, wobei durch die Änderung der Focus auf Mehrfamilienhäuser gelegt werden soll.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des §18 Abs. 1 BNatSchG sind in Verbindung mit der Änderung des Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“ nicht über das bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Maß hinaus ableitbar.

Dadurch erübrigt sich die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB.

7. 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 jeden Bebauungsplan 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 Detailierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des Bauleitplanes

Auf Grund des seit 29. Juni 2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“ wurden in der Zwischenzeit sieben von 13 Bauparzellen mit Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebauten und der Polizeistation Grafenau bebaut. Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 sollen innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Parzellen 6 bis 10 die Anpassung der Baugrenzen, die maximal zulässige Geschossfläche, die maximal zulässige Wandhöhe sowie die Festsetzung zur Dachneigung und zur Zulässigkeit von Garagen mit Flachdächern neu regeln.

7.1.2 Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung

Bewertungskriterien und Bewertungsmaßstäbe:

Zu beachten sind die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung gemäß 1 Abs. 4 BauGB und die Vorgaben des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdigere Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß §1 BNatSchG sind „Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit und Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“

Gemäß §50 BImSchG sind ... die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Art der Berücksichtigung:

Im Deckblatt Nr. 1 sollen die Parameter Baugrenze, Wandhöhe, Geschossflächenzahl, Dachneigung und Dachform bei Garagen und Nebengebäuden verändert werden. Naturschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Ziele sind dabei unerheblich berührt. Es geht größtenteils um Veränderungen städtebaulicher und ästhetischer Art, die aufgrund des Umgriffes des Deckblattes und der bereits erfolgten Bebauung in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches nur in begrenztem Umfang Wirkung auf das Gesamtbild haben. Von einer einheitlichen Formsprache der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde durch einzelne Befreiungen bei bereits umgesetzten Bauvorhaben abgewichen (z.B. bei Dachneigung oder Dachform der Garagen). Das Deckblatt Nr. 1 trägt hier eher zu einer einheitlichen Formsprache bei, zumal die bereits vorhandene Bebauung als auch die geplante Bebauung durch den gleichen Bauherrn erfolgen soll.

Obwohl die Grundzüge der Planung durch die geänderten Festsetzungen berührt sind, soll angesichts der vorgenannten demografischen Entwicklung in der Region der Abwanderungstendenz entgegengewirkt und den aktuellen Vorstellung über eine attraktive Wohn- und Lebensform stattgegeben werden. Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl ist eine Steigerung des dringend benötigten innerstädtischen Wohnraumes – auch barrierefreien Wohnraumes – möglich, ohne weitere Flächen zu versiegeln.

7.1.3 Scoping

Auf Grund eines ablehnenden Bescheides zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Jahr 2021 wurde seitens des Bauwilligen unter Beteiligung der Fachstellen des Landratsamtes mit der Stadt Grafenau die Möglichkeit der Änderung des Bebauungsplanes ins Auge gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“ durch Deckblatt Nr. 1 wurde am 29.03.2022 vom Stadtrat Grafenau gefasst.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal argumentativ.

7.2.1 Schutzgut Mensch – Lärm

Die schallschutztechnischen Maßnahmen wurde bereits im gültigen Bebauungsplan „Südlicher Schwaimberg“ durch die Schallschutztechnischen Untersuchungen der EBB Ingenieurgesellschaft vom 22.02.1999 festgesetzt. Im Rahmen der Deckblattänderung sind hinsichtlich des Verkehrslärmschutzes keine weiteren Schallschutzmaßnahmen nötig. Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

7.2.2 Schutzgut Wasser

Wasserschutzrechtliche Belange sind nicht berührt. Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

7.2.3 Schutzgut Boden

Bodenschutzrechtliche Belange sind nicht berührt. Die versiegelten Flächen bleiben aufgrund der Beibehaltung der Grundflächenzahl unverändert. Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 liegt innerhalb der Stadt Grafenau im Bereich des Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“. Eine Fernwirkung besteht nicht. Die geplante Bebauung orientiert sich am vorhandenen Geländeverlauf und steigt von Süden nach Norden gleichmäßig an. Die nördlich vorhandene Bebauung mit Wohnhäusern und dem Schulzentrum der Stadt Grafenau führt die Höhenentwicklung harmonisch fort. Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind nicht berührt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

7.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlicher Schwaimberg“ beinhaltet ausreichend grünordnerische Festsetzungen. Mindestqualitäten, Pflanzdichte oder Pflanzgebote werden durch das Deckblatt Nr. 1 nicht verändert. Das Schutzgut wird nicht beeinträchtigt.

7.2.6 Schutzgut Luft und Klima

Frischluftschneisen werden nicht beeinträchtigt. Das Schutzgut ist nicht betroffen.

7.2.7 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, sowie Erholung

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie das Schutzgut Erholung sind durch das Deckblatt Nr. 1 nicht betroffen. Es gibt keine Beeinträchtigung.

7.2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Südlicher Schwaimberg“ nicht aufgestellt wird, würden alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin gelten. Da die Grundflächenzahl nicht verändert wird, ändert sich durch das Deckblatt Nr. 1 die maximale Versiegelung der Fläche nicht. Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl und der Wandhöhe ist allerdings eine bessere Nutzung der vorhandenen Fläche möglich. Dies trägt zu einem reduzierten innerstädtischen Flächenverbrauch bei und dient einem ressourcenschonenden Umgang mit vorhandenem Bauland. Die weiterhin geplanten Änderungen bei der Dachneigung und der Zulässigkeit von Garagen mit Flachdach haben keine Auswirkung auf die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, zumal hierfür für die bereits erfolgten Baumaßnahmen Abweichungen erteilt wurden und dies somit in gleicher Form bei weiteren Baugesuchen der Fall wäre. Die Anpassung der Baufenster ermöglicht lediglich eine flexiblere Planung bei gleicher Grundflächenzahl.

7.2.9 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Die geänderten Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 erfordern weder zusätzliche Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen noch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen.

7.2.10 Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Eine Betrachtung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurde im vorliegenden Fall nicht für sinnvoll und zielführend erachtet. Durch das Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes „Südlicher Schwaimberg“ ist eine dichtere Bebauung von bereits als Bauland ausgewiesener Fläche möglich. Wie in §1 Abs.5 BauGB festgelegt, ist dadurch eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderung miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Aus diesem Grund wurden keine Alternativen oder anderweitige Planungen in Erwägung gezogen.



7.3 Zusammenfassung

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Aufgrund der Topographie ist nicht mit anstehendem Grundwasser zu rechnen. Entsprechende Bodenuntersuchungen wurden für die bereits bebauten Grundstücke durchgeführt.

Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Südlicher Schwaimberg“ sind keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Es sind somit keine zusätzlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Bei den Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 handelt es sich im Wesentlichen um Änderungen im städtebaulichen, gestalterischen Sinne.

Die vorliegende Deckblattänderung kann als natur- und landschaftsverträglich eingestuft werden. Die Belange des Schallschutzes und umweltbezogene Ziele der Raumordnung sowie Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind eingehalten.

Es ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich über den rechtsgültigen Bebauungsplan „Südlicher Schwaimberg“ hinaus notwendig.

Die Maßnahmen zum Schallschutz sind im gültigen Bebauungsplan ausreichend festgesetzt.



C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 29.03.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Südlicher Schwaimberg" durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Grafenau Nr. 17/2022 (im Stadtmagazin "iJA") 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 09.10.2023 bis 30.10.2023 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.10.2023 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Grafenau Nr. 30/2023 (im Stadtmagazin "iJA") ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom 26.09.2023, 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 30.10.2023 gebeten.

Der Stadtrat hat am 16.04.2024 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 16.04.2024 wurde im Rathaus gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 07.05.2024 bis 06.06.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ab 25.04.2024 im digitalen Amtsblatt der Stadt Grafenau auf der Homepage www.grafenau.de ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom 25.04.2024 gemäß §4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung bis zum 06.06.2024 gebeten.

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 18.02.2025 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 18.02.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Südlicher Schwaimberg" in der Fassung vom 16.04.2024 als Satzung beschlossen.

Stadt Grafenau, den

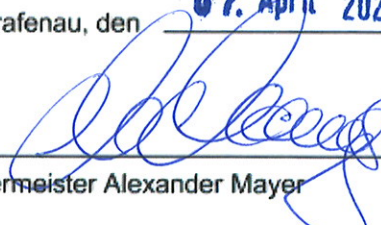
07. April 2025

1. Bürgermeister Alexander Mayer





5. Ausgefertigt

Stadt Grafenau, den 07. April 2025


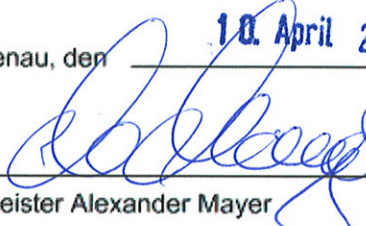
1. Bürgermeister Alexander Mayer



6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am 08. April 2025 durch Veröffentlichung im digitalen Amtsblatt der Stadt Grafenau auf der Homepage www.grafenau.de ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Südlicher Schwaimberg" ist damit in Kraft getreten.

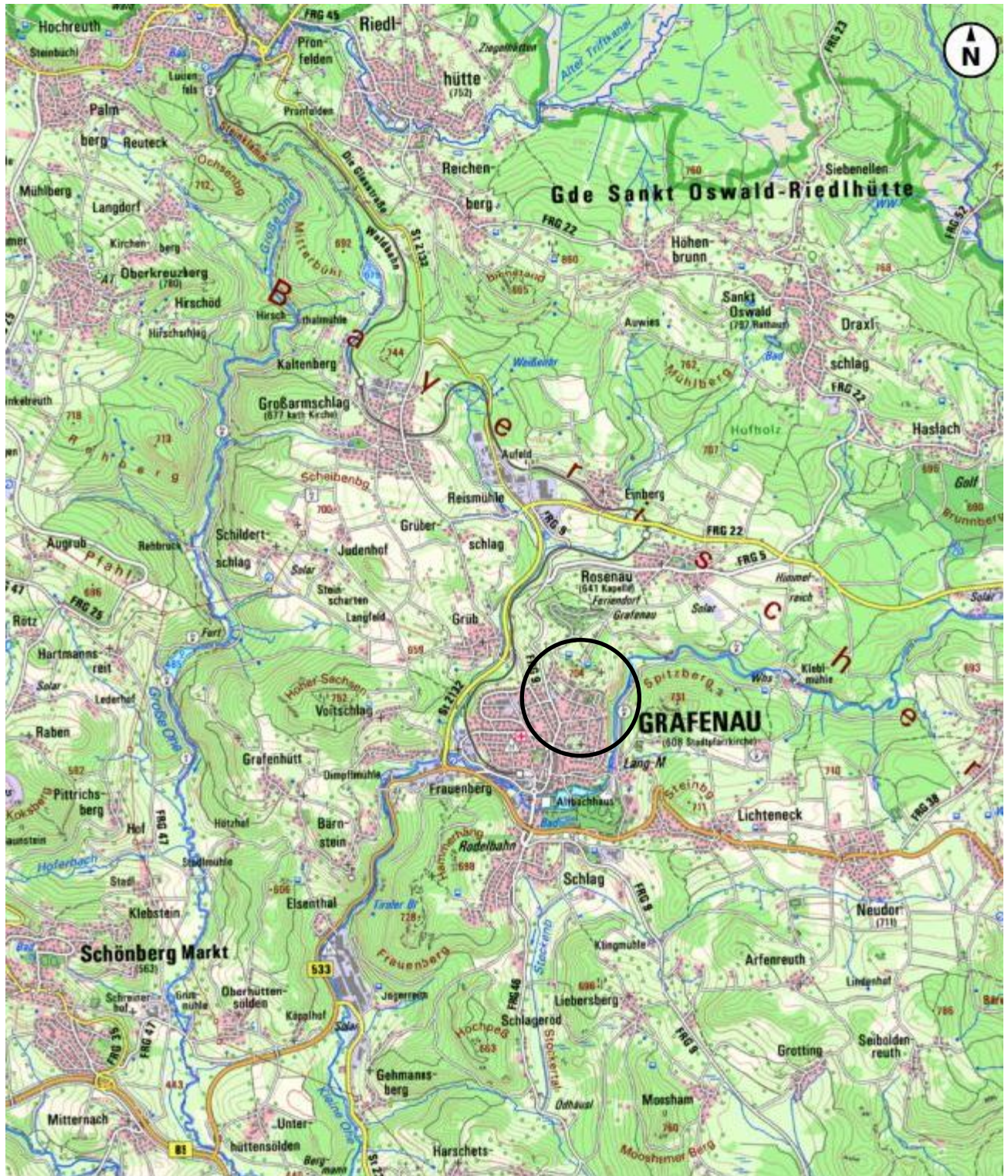
Stadt Grafenau, den 10. April 2025


1. Bürgermeister Alexander Mayer



D. ANLAGEN

Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan M1/50000



Quelle: GeodatenOnline Stand 21.12.2022

Anlage 2: Luftbild



Übersichtsplan
Quelle: GeodatenOnline Stand 21.12.2022

ohne Massstab

Anlage 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlicher Schwaimberg“ M 1/1000

