

**Gemeinde Grafing**  
Landkreis Deggendorf



**Änderung des Bebauungsplanes  
"WA Hofäcker" durch Deckblatt 4**

**Fassung vom 26. April 2016**

---

**Entwurfsverfasser:**

---



Gemeinde Grafing  
Hauptstraße 2  
94539 Grafing

Deggendorf, den 09.05.2016

*Willi Schwan*



.....  
(Unterschrift)

---

---

*Städtebaulicher Teil:*

Inhaltsangabe:

---

**1. Grundlagen der Verfahrensdurchführung**

- 1.1. Rechtliche Grundlagen
- 1.2. Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3. Auswirkungen auf die Umwelt

**2. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes**

- 2.1. Bauantrag und Empfehlung der Genehmigungsbehörde
- 2.2. Entscheidung des Gemeinderates

**3. Verfahrensablauf**

- 3.1. Rechtliche Grundlagen
- 3.2. Verfahrensvermerke der Änderung im vereinfachten Verfahren

**4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes „WA Hofäcker“**

- 4.1. Änderung des Bau- und Planungsrechts

**5. Anlagen:**

- 5.1. Flächennutzungsplan für den Bereich Hofäcker
- 5.2. Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplangebietes
- 5.3. Deckblatt Nr. 2 „WA Hofäcker“
- 5.4. Deckblatt Nr. 3 „WA Hofäcker“
- 5.5. Luftbild des Bebauungsplangebietes

## **1. Grundlagen der Verfahrensdurchführung**

### **1.1. Rechtliche Grundlagen**

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Kommune erforderlich ist, siehe § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt.

Diese Vorschrift gilt grundsätzlich analog bei einer Änderung von Bebauungsplänen, aber hier ist geboten, *nicht jedem einzelnen Wunsch der Antragsteller zu entsprechen*, sondern nur Änderung durchzuführen, die ein quantitatives und qualitatives Gewicht besitzen.

In einer Stellungnahme der Baugenehmigungsbehörde wurde uns mitgeteilt, dass die Voraussetzungen für eine Änderung des Bebauungsplanes „WA Hofäcker“ vorliegen und somit eine Änderung erforderlich ist.

Durch die Vielzahl gleichgelagerter Fälle (einheitliche Änderungswünsche), führt der Umfang möglicher Befreiungen, nach § 31 BauGB zu einem Ungleichgewicht, das den Bebauungsplan faktisch außer Kraft setzen würde.

Eine Änderung des Bebauungsplanes „WA Hofäcker“ ist sogar im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich, da die Grundzüge der Planung bei solchen Änderung nicht berührt werden, wegen des „minderem Gewichts“ der Änderung.

### **1.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes Hofäcker umfasst sowohl den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 und den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3.

Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus den Übersichtsplänen auf Seite 9.

### **1.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Nachdem hier eine Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden soll, ist grundsätzlich von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abzusehen.

Aus vorgenannten Gründen ist für die im vereinfachten Verfahren, gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes WA Hofäcker Deckblatt Nr. 4, eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

## **2. Anlass der teilweisen Aufhebung**

### **2.1. Bauantrag und Empfehlung der Genehmigungsbehörde**

Die Bauantragsteller Peter Gruber und Birgit Lunglhofer, Bahnhofstr. 9, 94539 Grafing haben bei der Besprechung am 16.02.2016 im Bauamt im Landratsamt, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „WA Hofäcker“ im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gestellt.

In der Besprechung wurde der Gemeinde durch das Bauamt im Landratsamt geraten, dem vielfachen Wunsch nach einer Änderung der Dacheindeckung in der Farbe Anthrazit nachzukommen und eine vereinfachte Änderung durchzuführen.

Es ist beabsichtigt die kompletten Deckblätter Nr. 2 und 3 bei den textlichen Festsetzungen bezüglich der Dachdeckung (Farbe der Pfanneneindeckung), um eine weitere Farbe (Anthrazit) bei der Dacheindeckung zu erweitern.

### **2.2. Entscheidung des Gemeinderates**

Die Gemeinde Grafing hat den Bebauungsplan „Grafing – WA Hofäcker“ vom 31.08.1964 mit dem Deckblatt Nr. 2 überarbeiten lassen.

Der Bebauungsplan „WA Hofäcker Deckblatt Nr. 2“ wurde mit 17.12.2003 rechtswirksam. Bereits diese Deckblatt-Änderung hat bei den textlichen Festsetzungen bei der Dachdeckung eine ziegelrote Pfanneneindeckung festgeschrieben.

Am 29.03.2011 wurde durch den Gemeinderat die Aufstellung des WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3, als Erweiterung des Baugebietes Hofäcker beschlossen. Diese Deckblatt-Änderung wurde mit 06.06.2014 rechtswirksam.

Auch hier ist als textliche Festsetzung bei der Dachdeckung die Dachfarbe rot festgeschrieben. Nachdem beide Deckblätter räumlich ineinandergreifen und auch das Deckblatt 2 Baulücken aufweist ist es nur legitim für beide Deckblätter eine Alternativ-Dachfarbe zuzulassen.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.03.2016 beschlossen bei den textlichen Festsetzungen, in der Rubrik Dachdeckung, wahlweise die Dachdeckung in der Farbe Anthrazit zuzulassen.

Aus diesem Grund wird in Form eines vereinfachten Verfahrens die Änderung der Dachfarbe durch Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplanes „WA Hofäcker“ durch Deckblatt Nr. 4 durchgeführt.

## **3. Verfahrensablauf**

(siehe Seite 7 Verfahrensvermerke)

### **3.1 Rechtliche Grundlagen**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), siehe §§ 1, 1a, 2, 2a BauGB, sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, sind maßgeblich für die Änderung des Bebauungsplanes.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden, wenn bestehende Bebauungspläne geändert und die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt (siehe 1.1 letzter Absatz).

Nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) sind bestimmte Erleichterungen im Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung des Bauleitplan möglich.

Diese Erleichterungen im Verfahren nach § 13 BauGB sind im Aufstellungsverfahren, bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung möglich. Insbesondere ist keine Umweltprüfung durchzuführen.

Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde Grafing auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachstellen, nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB, sowie einer möglichen Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Die Gemeinde Grafing wird das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, in Form einer verkürzten Auslegung durchführen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (siehe § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Ferner wird bei der Beteiligung der Öffentlichkeit daraufhin gewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweis erfolgt ebenfalls in der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung.

Siehe auch das Blatt Verfahrensvermerke (Seite 7)

## **4. Auswirkungen der Änderung auf die Bebauungspläne WA Hofäcker Deckblatt 2 und Deckblatt 3.**

### **4.1. Änderung des Bau- und Planungsrechts**

### **WA Hofäcker Deckblatt Nr. 2**

Für das Deckblatt Nr. 2 gelten die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 und die des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.08.1964 weiter.

#### 1. Bauliche textliche Festsetzungen:

#### **Änderungen:**

##### 1.5. Gestaltung der baulichen Anlagen.

- Dach

- Dachdeckung:

Es ist sowohl eine ziegelrote, als auch eine anthrazite Pfannendeckung möglich.

### **WA Hofäcker Deckblatt Nr. 3**

Für das Deckblatt Nr. 3 gelten die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 2, sowie die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 und die des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.08.1964 weiter.

#### 1. Bauliche textliche Festsetzungen:

#### **Änderungen:**

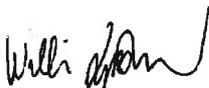
##### 1.5. Gestaltung der Häuser.

- Baukörper:

- Dachform:

Es ist sowohl eine Pfannendeckung in Rot, als auch eine Pfannendeckung in Anthrazit möglich.

Grafling, 09.05.2016



Zißlsberger,  
Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Änderungs- und Billigungsbeschluss	am 08.03.2016
Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)	am 09.03.2016
1. Beteiligung Öffentlichkeit (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	vom 10.03.2016 bis 31.03.2016
1. Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentl. Belange (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	vom 10.03.2016 bis 31.03.2016
Behandlung der Anregungen und Bedenken, Abwägung, (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)	am 26.04.2016

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und § 13 BauGB durchgeführt wurde.



*Willi Ziblsberger*

Ziblsberger

Grafling, 09.05.2016

Erster Bürgermeister

### **Wirksamwerden:**

Die Gemeinde hat den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.04.2016 durch Aushang an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Die Änderung ist mit der Bekanntmachung wirksam.



*Willi Ziblsberger*

Ziblsberger

Grafling, 09.05.2016

Erster Bürgermeister

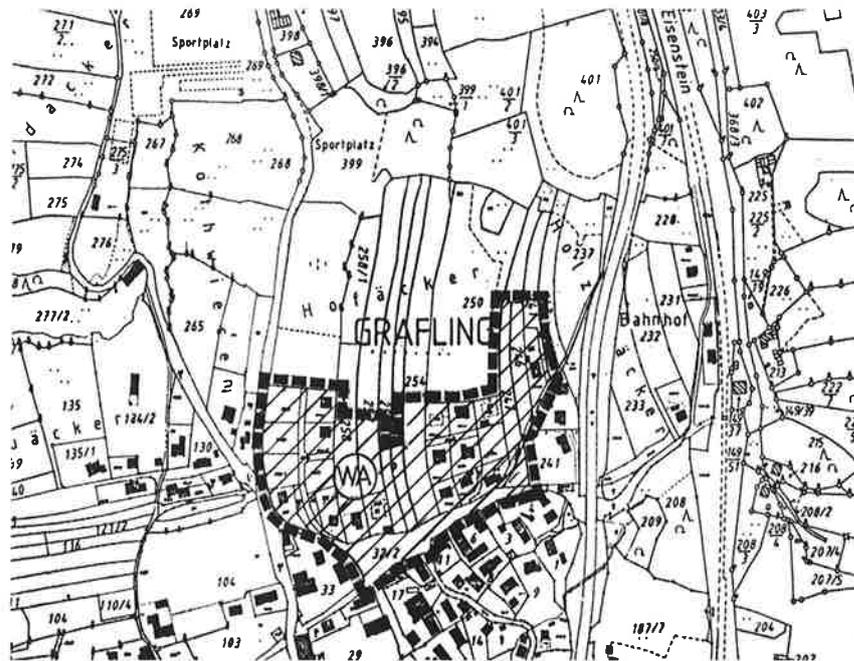


Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes „WA Hofäcker durch Deckblatt Nr. 4“.



„WA Hofäcker Deckblatt Nr. 02“

- LAGE DES BAUGEBIETES (DECKBLATT NR. 2)  
M 1 : 5000



„WA Hofäcker Deckblatt Nr. 03“

Lage des Baugebietes in Grafling, M = 1 : 5000



Luftbild Hofäcker

