

Gemeinde Grafing
Landkreis Deggendorf



Änderung des Bebauungsplanes "WA Hofäcker" durch Deckblatt 6

**Planfassung vom
13.09.2023**

Entwurfsverfasser:



Ingenieurbüro Pfaffl
M. Eng. Stefan Pfaffl
Conrad-Waider-Straße 19C
94315 Straubing

Straubing, den 13.09.2023



(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 Deckblatt Nr. 4 „WA Hofäcker“
- 5.6 Deckblatt Nr. 5 „WA Hofäcker“
- 5.7 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 Änderungen nicht berührt werden, wegen des „minderem Gewichts“ der Änderung.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes Hofäcker DB Nr. 06 umfasst das Flurstück 262/4 der Gemarkung Grafling. Des Weiteren gelten die Festsetzungen des Urplanes sowie der vorherigen Deckblätter Nr. 02, 03, 04.

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

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. 6, eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

2. Anlass der teilweisen Aufhebung

2.1. Bauantrag und Empfehlung der Genehmigungsbehörde

Die Bauantragsteller Andrea und Thomas Bader, Hofäcker 7, 94539 Grafing haben bei der Besprechung am 23.03.2023 im Bauamt, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „WA Hofäcker“ im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gestellt.

Es ist beabsichtigt die vorherigen Deckblätter, insbesondere aber DB Nr. 2 bei den textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Längen-Breiten-Verhältnisses, der Dachneigung, sowie der Höhe des Kniestocks anzupassen. Des Weiteren soll in Anbetracht der planlichen Festsetzungen die Baugrenzlinie erweitert und das Grundstück geteilt werden.

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.

Die angestrebten Änderungen fügen sich in das nähere Landschafts- und Umgebungsbild ein, daher kann der Gemeinderat aus diesen Gründen den Anpassungen per Deckblatt Nr. 6 zustimmen. Insbesondere der Flächenverbrauch wird durch die Nachverdichtung mittels zweier statt einem Gebäude (Baukörper) entsprochen.

3. Verfahrensablauf

(siehe 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) werden.

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 Grafling 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 Grafling 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 darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweis erfolgt ebenfalls in der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung.

4. 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

WA Hofäcker Deckblatt Nr. 6

Für das Deckblatt Nr. 6 gelten die Festsetzungen der Deckblätter Nr. 02 bis 04 sowie die Festsetzungen des Urplanes in der Fassung vom 31.08.1964 weiter.

1. Bauliche textliche Festsetzungen:

Änderungen:

1.5 Gestaltung der Häuser:

- Längen- Breitenverhältnis (frei wählbar)
- Kniestock in Dachgeschoss max. 1,50 m bei einer max. Wandhöhe von 7,00 m
- Dachneigung: 25° bis 35°
- Baugrenzlinienerweiterung für die Fl. Nr. 262/4 erlaubt

Änderung des Bebauungsplanes „WA Hofäcker“ durch Deckblatt Nr. 6

- Überschreitung der Baugrenzlinie nur zulässig für Wintergarten / Terrassen



Grafling,

Anton Stettner
Anton Stettner,
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1 Der Gemeinderat Grafling hat in der Sitzung vom 16.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Grafling – WA Hofäcker“ durch Deckblatt Nr. 06“ zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2023 bis 14.07.2023 beteiligt.
- 3 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2023 bis 14.07.2023 öffentlich ausgelegt.
- 4 Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.09.2023 als Satzung beschlossen.

Grafling, 26. SEP. 2023

Anton Stettmer

Anton Stettmer
-Erster Bürgermeister-



-Siegel-

- 5 Ausgefertigt

Grafling, 27. SEP. 2023

Anton Stettmer

Anton Stettmer
-Erster Bürgermeister-

- 6 Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „WA Hofäcker DB Nr.06“ wurde am 28. SEP. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Grafling, 28. SEP. 2023

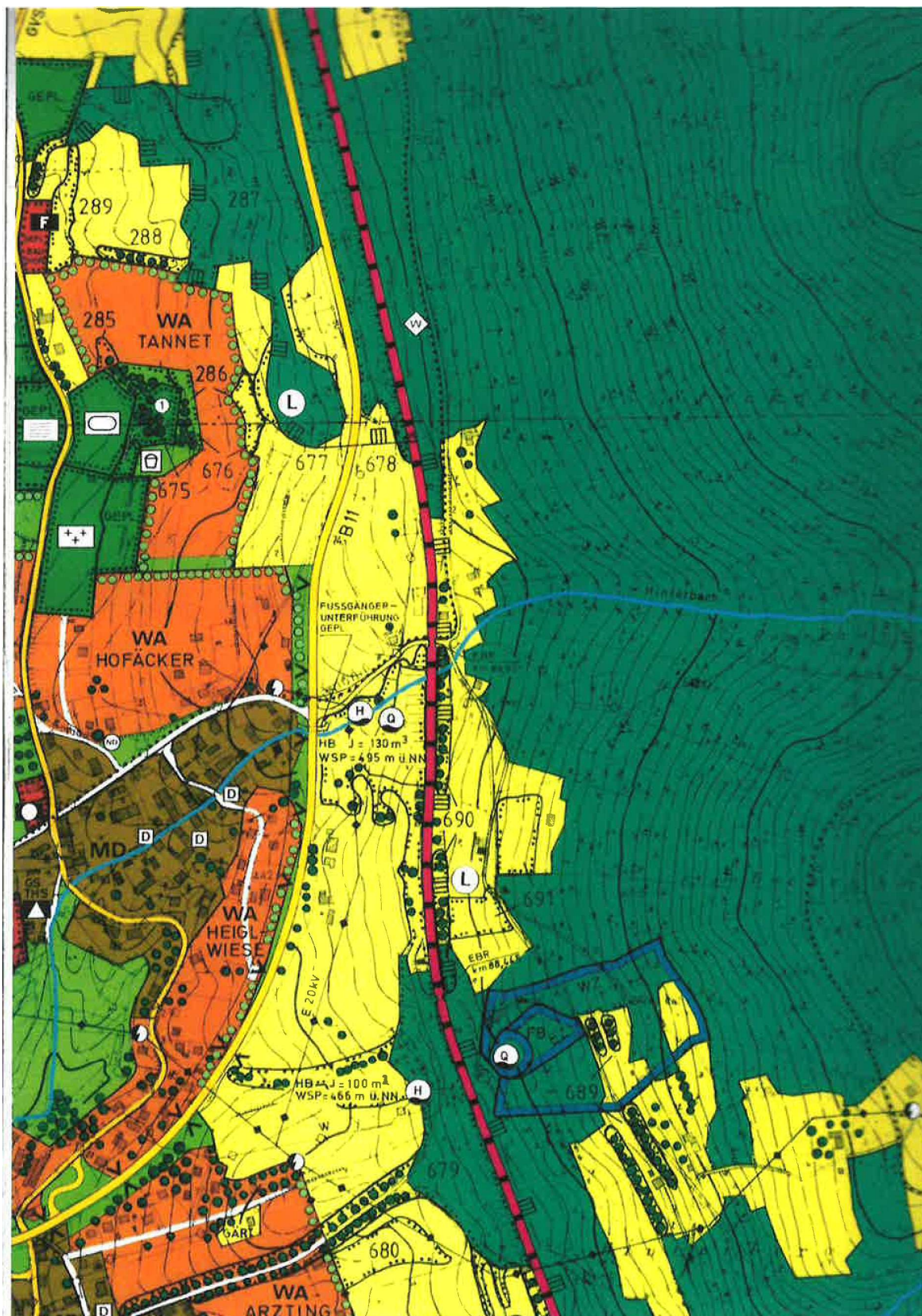
Anton Stettmer

Anton Stettmer
-Erster Bürgermeister-



-Siegel-

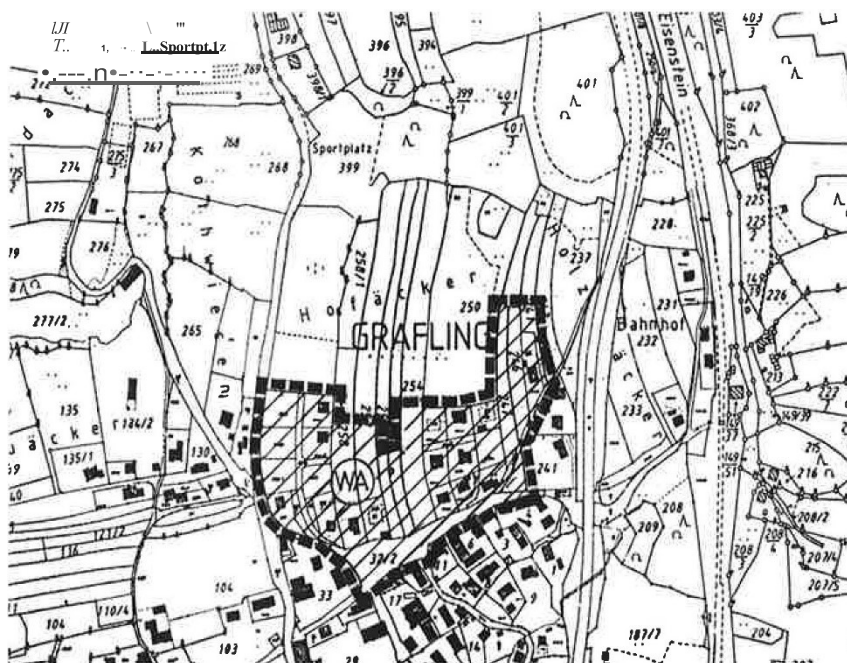
Änderung des Bebauungsplanes „WA Hofäcker“ durch Deckblatt Nr. 6





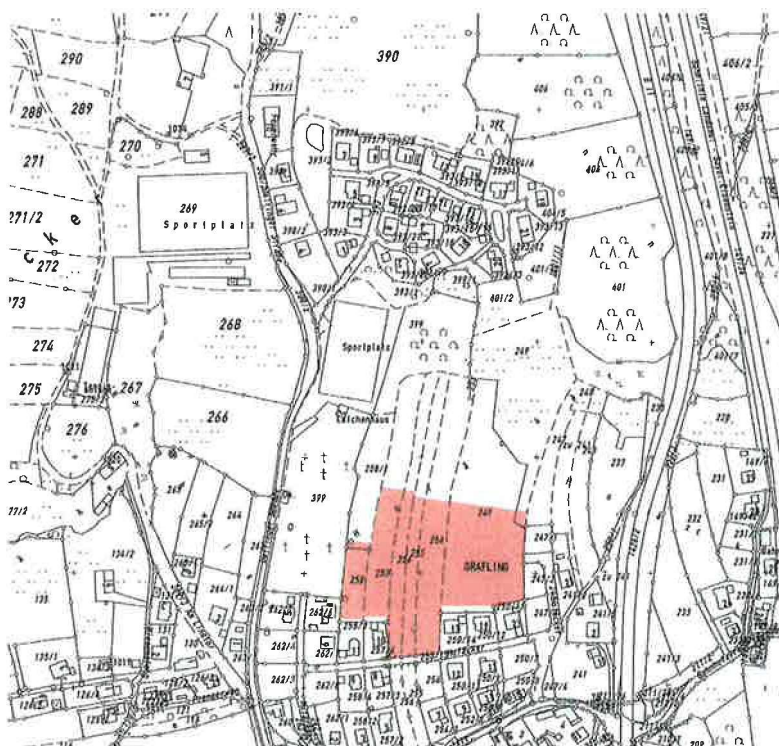
„WA Hofäcker Deckblatt Nr. 02“

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



„WA Hofäcker Deckblatt Nr. 03“

- Lage des Baugebietes in Grafing, M = 1 5000



Luftbild Hofäcker

