

Gemeinde Grainet
Eing. 22. DEZ. 2022
EAPI. Nr. Ert.:



GEMEINDE GRAINET

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Einbeziehungssatzung
- Änderung 1 -
"Vorderfreundorf-Fischbach"

14.12.2022

Inhaltsverzeichnis

A	Satzung	3
	§1 Geltungsbereich.....	3
	§2 Zulässigkeit von Vorhaben	3
	§3 Textliche Festsetzungen.....	3
	§4 Inkrafttreten.....	3
B	Begründung.....	4
	1 Anlass und Zielsetzung der Planung.....	4
	2 Geltungsbereich, Umgriff und Lage der Grundstücke	4
	3 Erschließung	4
	4 Textliche Festsetzungen.....	4
	5 Naturschutz	4
	6 Umweltbericht	5
	7 Immissionsschutz	5
C	Verfahrensvermerke	6
D	Anlagen.....	7

A Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 4147) hat die Gemeinde Grainet folgende 1. Satzungsänderung beschlossen:

Einbeziehungssatzung „Vorderfreundorf-Fischbach“

§1 Geltungsbereich

Die Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummer 263, 264, 600, 599 und 592, der Gemarkung Vorderfreundorf wurden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vorderfreundorf-Fischbach einbezogen. Die Teilfläche der Flurnummer 264 wird nach Osten hin vergrößert, womit sich auch der Geltungsbereich entsprechend geändert hat. Die Parzelle 3 wird aufgeteilt auf Parzelle 3A und 3B. Das Baufenster wird so gestaltet, dass eine Bebauung mit einem Doppelhaus möglich ist. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 12.07.2022 (Anlage 1). Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Festsetzungen der gültigen Einbeziehungssatzung „Vorderfreundorf-Fischbach“ bleiben unverändert bestehen.

§3 Textliche Festsetzungen

3. Bauweise: offene und geschlossene Bauweise nach § 22 BauNVO

Die übrigen Festsetzungen der gültigen Einbeziehungssatzung „Vorderfreundorf-Fischbach“ bleiben unverändert bestehen.

§4 Inkrafttreten

Die 1. Satzungsänderung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grainet, den **04. JAN. 2023**
Gemeinde Grainet



Jürgen Schano, 1. Bürgermeister



B Begründung

1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Geltungsbereich der 1. Satzungsänderung der Einbeziehungssatzung „Vorderfreundorf-Fischbach“ wird in östlicher Richtung, auf der Flurnummer 264 Gemarkung Vorderfreundorf, vergrößert. Die Änderung der Baugrenze betrifft ebenso nur die Flurnummer 264.

Die Notwendigkeit der Änderung beruht auf dem Aspekt der Nachverdichtung, um das Grundstück für zwei Wohnhäuser optimal nutzbar zu machen und dadurch die Nachhaltigkeit durch Flächeneinsparung zu fördern.

Weiterhin wurde die Satzung auf den aktuellen Bebauungsstand auf Parzelle 5 (Flurnummer 599) angepasst.

Durch die geringfügige Änderung der planlichen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

2 Geltungsbereich, Umgriff und Lage der Grundstücke

Der Geltungsbereich der 1. Satzungsänderung der Einbeziehungssatzung „Vorderfreundorf-Fischbach“ umfasst den bisherigen Geltungsbereich und wird durch eine weitere Teilfläche der Flurnummer 264 Gemarkung Vorderfreundorf ergänzt. (siehe Lageplan gem. Anlage 1)

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt nunmehr 5.766 m²

3 Erschließung

Die Erschließung wird durch die Änderung der Einbeziehungssatzung nicht berührt, bestehende Festsetzungen bleiben unverändert.

4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen der gültigen Einbeziehungssatzung „Vorderfreundorf-Fischbach“ bleiben unverändert bestehen.

5 Naturschutz

Belange in Bezug auf den Naturschutz werden von der Änderung der gültigen Einbeziehungssatzung „Vorderfreundorf-Fischbach“ nicht berührt.

6 Umweltbericht

Hinsichtlich der Belange in Bezug auf den Umweltschutz bleiben sämtliche Festsetzungen der gültigen Einbeziehungssatzung „Vorderfreundorf-Fischbach“ unverändert bestehen.

Die Annahmen bzw. die „Matrix zur Festlegung Kompensationsfaktoren“ zur Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen werden durch die Satzungsänderung nicht berührt.

Durch die Ergänzung des Geltungsbereiches erhöht sich allerdings der Gesamtbedarf an Ausgleichsflächen wie folgt:

Eingriffsflächen gesamt: 5.765,55 m² (alt: 5.413,38 m²)
Ausgleichsbedarf gesamt: 1.729,67 m² (alt: 1.624,02 m²)

Die zusätzlich benötigten Ausgleichsflächen werden auf der Flurnummer 264 innerhalb des Geltungsbereichs angelegt.

Parzelle 3A + 3B: $591,20 + 594,29 = 1.185,49 \times 0,3 = 355,65 \text{m}^2$

Die Ausgleichsflächen der weiteren Parzellen bleiben unberührt von dieser Satzungsänderung. Für die Parzellen 1+2 sind dies 569,58m², für Parzelle 4 sind dies 502,56m² und für Parzelle 5 sind dies 301,88m².

Weiterhin wird an der östlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 264 zur Ortsrandeingrünung eine zweireihige Hecke mit einer Tiefe von 4,0m gepflanzt.

7 Immissionsschutz

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2. Bau GB.

Angesichts des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes bzw. aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung keine Verschärfung der Konfliktsituation zwischen landwirtschaftlicher und Wohnnutzung mit sich bringt.

Die Entfernung zum Gewerbegebiet „GE Vorderfreundorf Am Fischbach“ beträgt rund 225m. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 06.09.2022 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt-Nr.: 2615-2022 / St_01) – siehe Anlage 6. Darin wurde geprüft, ob der Anspruch der heranrückenden Wohnbebauung auf Schutz vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen möglicherweise in Konflikt mit den Emissionskontingenten steht, die im Bebauungsplan „GE Vorderfreundorf Am Fischbach“ für das gleichnamige Gewerbegebiet im Osten des Geltungsbereichs festgesetzt sind.

Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass im Fall einer vollständigen Ausschöpfung der Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691 an der östlichen Baugrenze der Parzelle 3B Immissionskontingente von 41/38 dB(A) tags/nachts zulässig sind. Die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 von 55/40 dB(A) tags/nachts werden gesichert eingehalten, sodass die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung mit keiner Gefährdung der festgesetzten Emissionskontingente verbunden ist. Maßnahmen bzw. Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht notwendig.

C Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Grainet hat in der Sitzung vom 22.06.2022 die Aufstellung 1. Satzungsänderung der Einbeziehungssatzung „Vorderfreundorf-Fischbach“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 26.10.2022 bis 28.11.2022 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 14.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

3. **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am 14.12.2022 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 14.12.2022 wurde als 1. Satzungsänderung der Einbeziehungssatzung „Vorderfreundorf-Fischbach“ beschlossen.

Grainet, den **04. JAN. 2023**

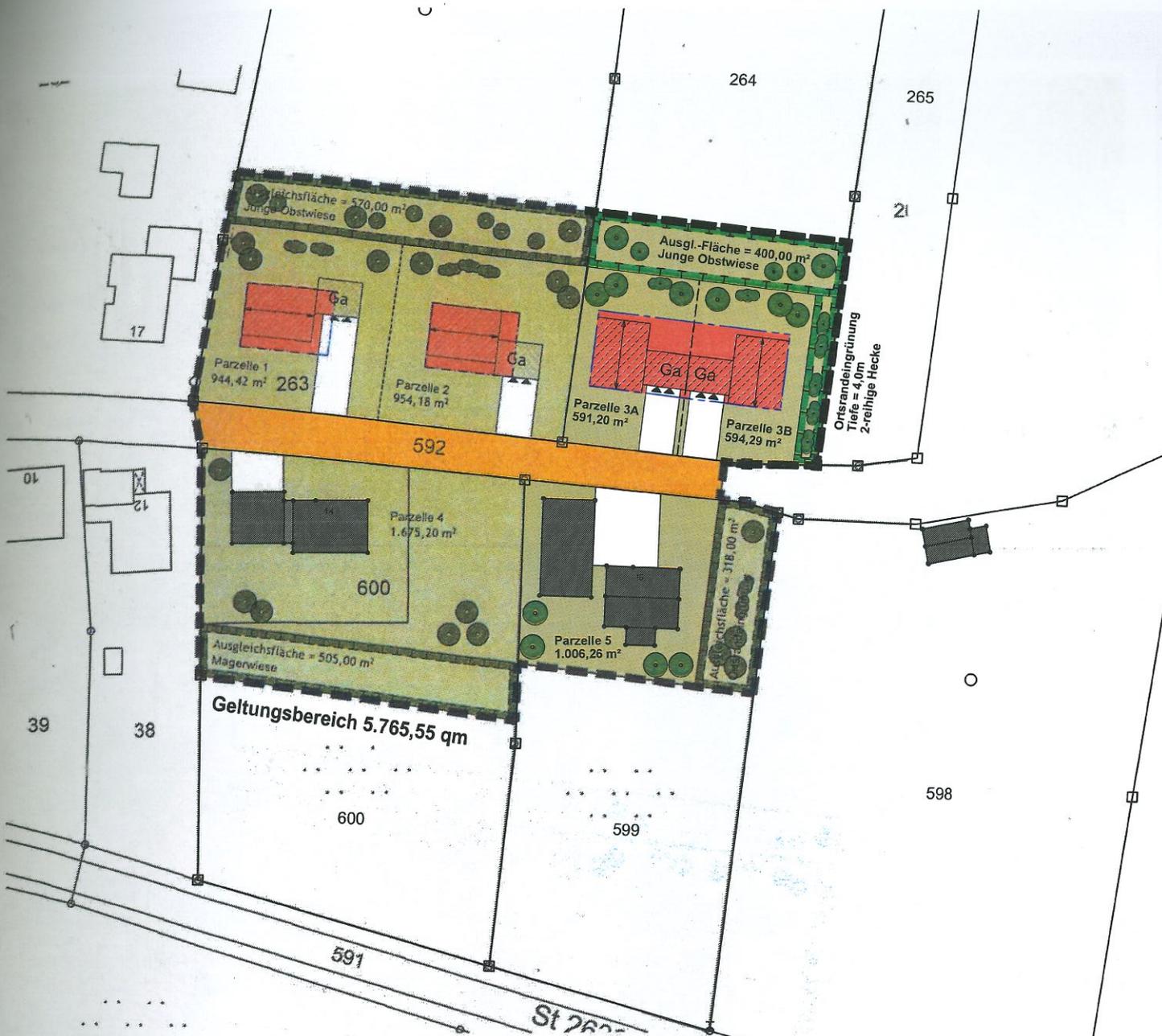


Jürgen Schano, 1. Bürgermeister



D Anlagen

- Anlage 1: Lageplan M1:1000 vom 12.07.2022 mit Satzungsbereich
- Anlage 2: Topographische Karte M1:25000
- Anlage 3: Lageplan M1:5000 Bestandsplan
- Anlage 4: Lageplan M1:1000 Bestandsplan
- Anlage 5: Auszug aus Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Schalltechnische Stellungnahme
(C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising, Stand 06.09.2022)



Lageplan M 1:1000

Fassung vom 12.07.2022

- Festsetzungen durch Planzeichen**
- Grenze des Geltungsbereichs
 - Baugrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - zu pflanzende Bäume
(bei einer Höhe ab 2m ist ein Pflanzabstand von min. 4m einzuhalten)
 - zu pflanzende Sträucher
(bei einer Höhe ab 2m ist ein Pflanzabstand von min. 4m einzuhalten)
 - Flächen u. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen, § 8 u. 8a BNatSchG u. § 1a BauGB)
- Hinweise**
- Ga Garage
 - vorgeschlagene Zufahrt
 - vorgeschlagene Bebauung
 - vorgeschlagene Firstrichtung



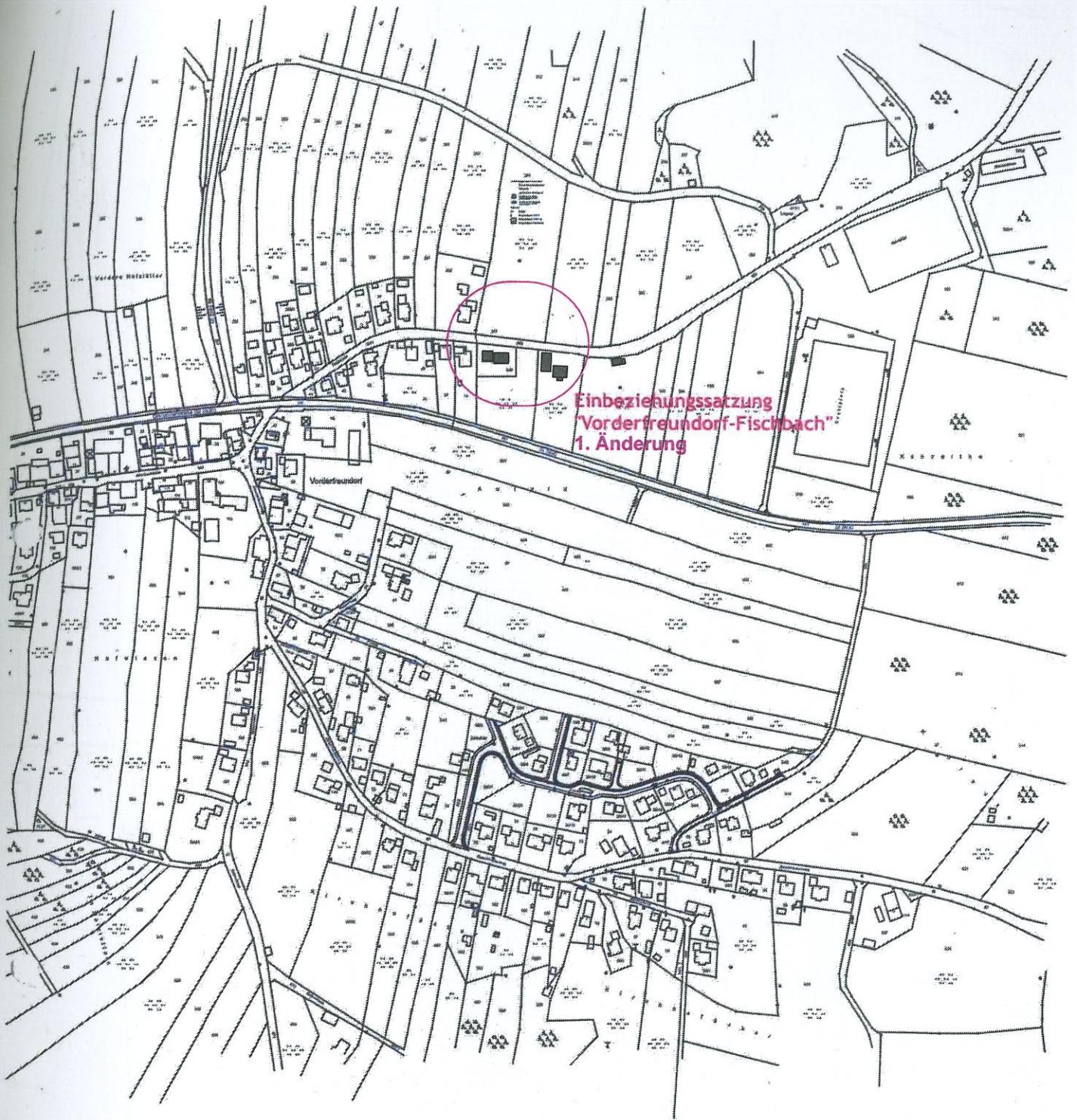
ZEICHENBRETT
PLANUNGSBÜRO

Inhaber: Florian Fuchs
Kirchweg 5 / Kaining
94146 HINTERSCHMIDING
+49 (0) 8551 91 64 273
info@zeichenbrett.info
www.zeichenbrett.info

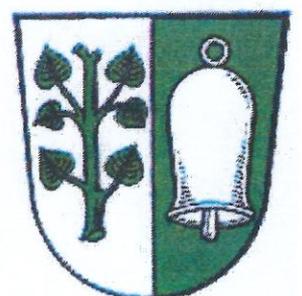


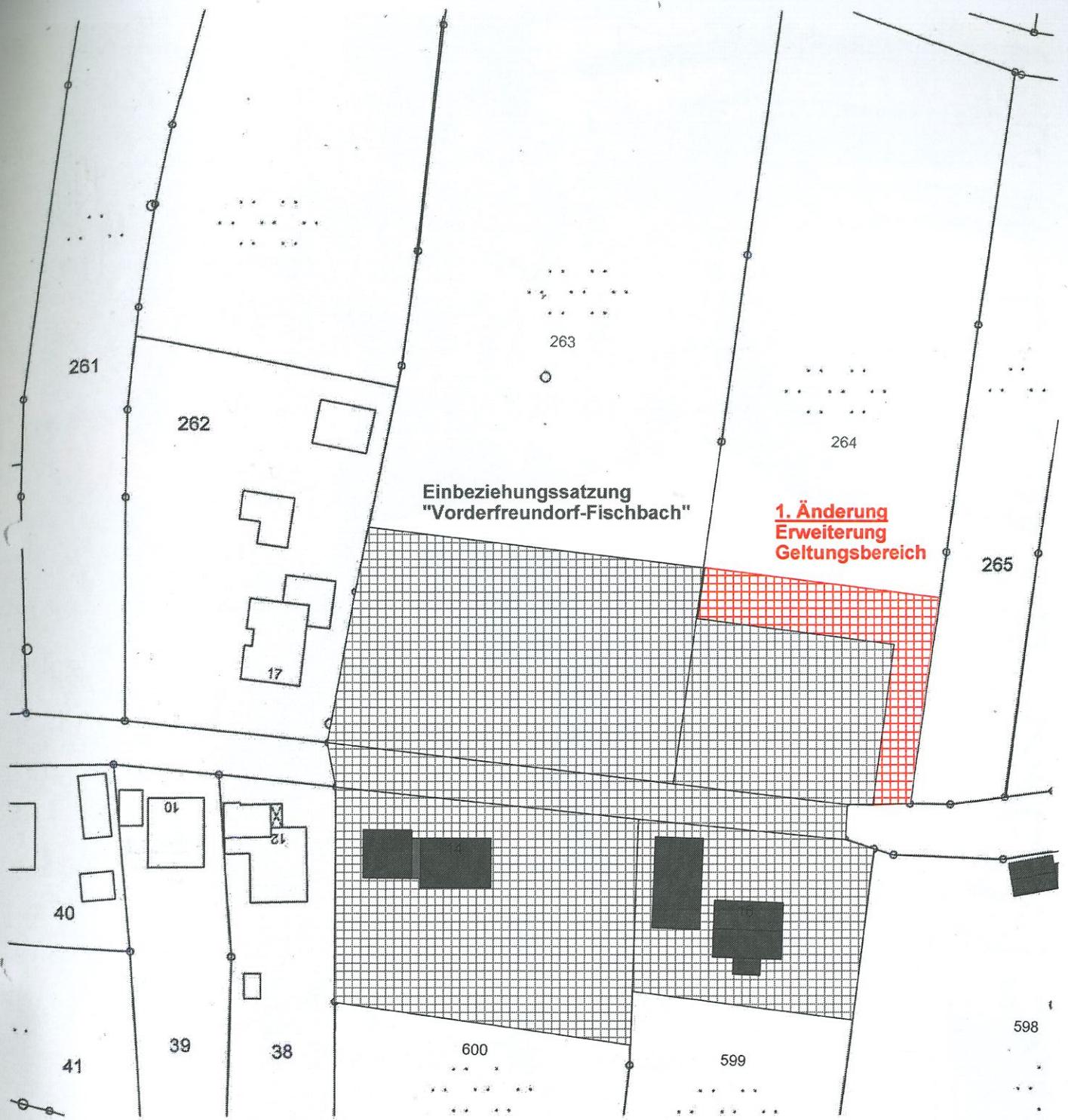
Topographische Karte M 1:25.000
Übersichtsplan





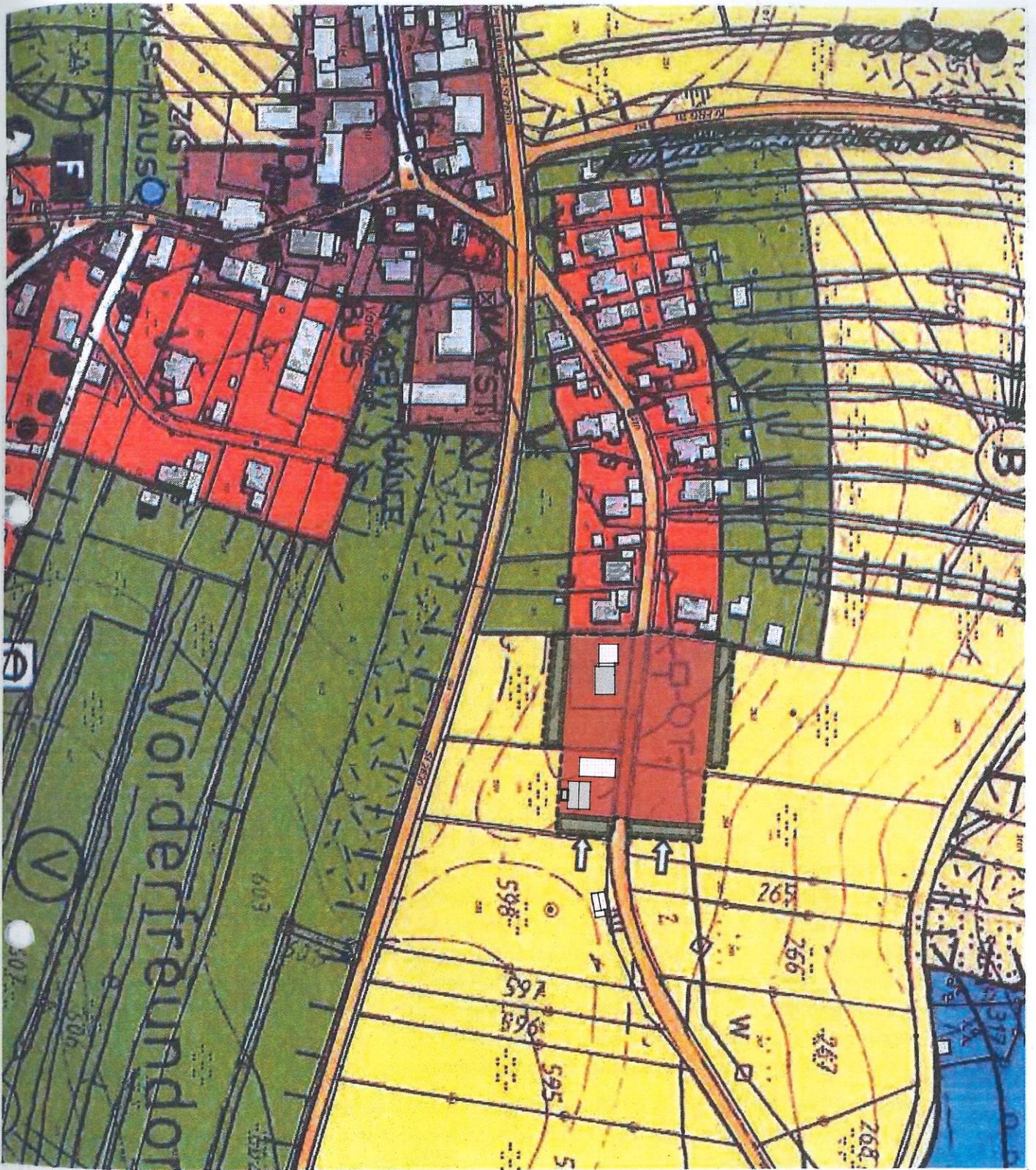
Lageplan M 1:5000
Bestandsplan



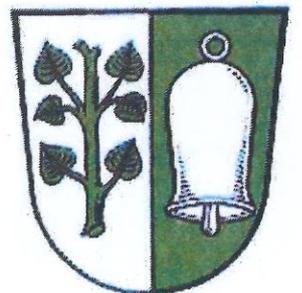


Lageplan M 1:1000
Bestandsplan





Auszug aus dem Flächennutzungsplan



C. Hentschel Consult Ing.-GmbH,
Oberer Graben 3a, 85354 Freising

Gemeinde Grainet
Herrn Hans Reichenberger
Obere Hauptstraße 11

94143 Grainet

Ihr Schreiben:
Unser Zeichen: 2615-2022 / St_01
Telefon: +49 (0) 8161 8853 256
Telefax: +49 (0) 8161 8069 248
E-Mail: j.aigner@c-h-consult.de

Datum: 6. September 2022

1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Vorderfreundorf-Fischbach“ der Gemeinde Grainet, Landkreis Freyung-Grafenau

Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Geltungsbereichs der Satzung nach Osten in Richtung des GE „Vorderfreundorf Am Fischbach“

Sehr geehrter Herr Reichenberger,

die Einbeziehungssatzung „Vorderfreundorf-Fischbach“ der Gemeinde Grainet gilt für Teilflächen der Flurstücke 263, 264, 592, 599 und 600 der Gemarkung Vorderfreundorf am östlichen Ortseingang von Vorderfreundorf und setzt die Art der baulichen Nutzung für die fünf Parzellen im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) fest. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung am 10.02.2015 war eine Parzelle (Nr. 4) bereits bebaut. Die anderen vier Parzellen (Nrn. 1 – 3, 5) waren für die Errichtung weiterer Wohngebäude für junge Familien vorgesehen und sollten der Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft dienen. Mittlerweile ist auch die Parzelle 5 südlich der Straße „Fischbach“ bereits bebaut, wohingegen die Parzellen 1 – 3 auf der gegenüberliegenden Straßenseite noch unbebaut sind.

Mit der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung soll der Geltungsbereich für das Flurstück 264 der Gemarkung Vorderfreundorf (Parzelle 3) nach Osten erweitert werden. Anlass für die städtebauliche Planung ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, auf der relevanten Fläche zwei Wohngebäude errichten zu können. Zu diesem Zweck wird die Parzelle 3 in zwei Parzellen mit jeweils ca. 590 m² aufgeteilt (3A und 3B). Das Baufeld wird so festgelegt, dass eine Bebauung mit einem Doppelhaus möglich ist. Zudem wird die bereits bebaute Parzelle 5 an die bestehende Bebauung angepasst. Schließlich wird die Ausgleichsfläche (junge

C. Hentschel Consult Ing.-GmbH
Oberer Graben 3a
85354 Freising
kontakt@c-h-consult.de
www.c-h-consult.de

Gesellschafter:
Dipl.-Phys. Gabriel Petros
Dipl.-Ing. (FH) Claudia Hentschel-Huber
(Geschäftsführerin)

Amtsgericht München HRB 169398
USt.-IdNr.: DE256441770
Bankverbindung: Bankhaus Sperrer
IBAN: DE07 7003 1000 0000 0418 89
BIC: BHLSDEM1XXX

Messstelle § 29b BImSchG



Obstwiese) im Norden um 400 m² nach Osten erweitert und eine Ortsrandeingrünung am Ostrand festgesetzt (2-reihige Hecke mit einer Tiefe von 4 m).

Abbildung 1 zeigt den Lageplan zur rechtsgültigen Satzung und zur geplanten 1. Änderung im Vergleich. Aus Abbildung 2 sind die geplanten Änderungen im Detail ersichtlich.

Abbildung 1 Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der Satzung

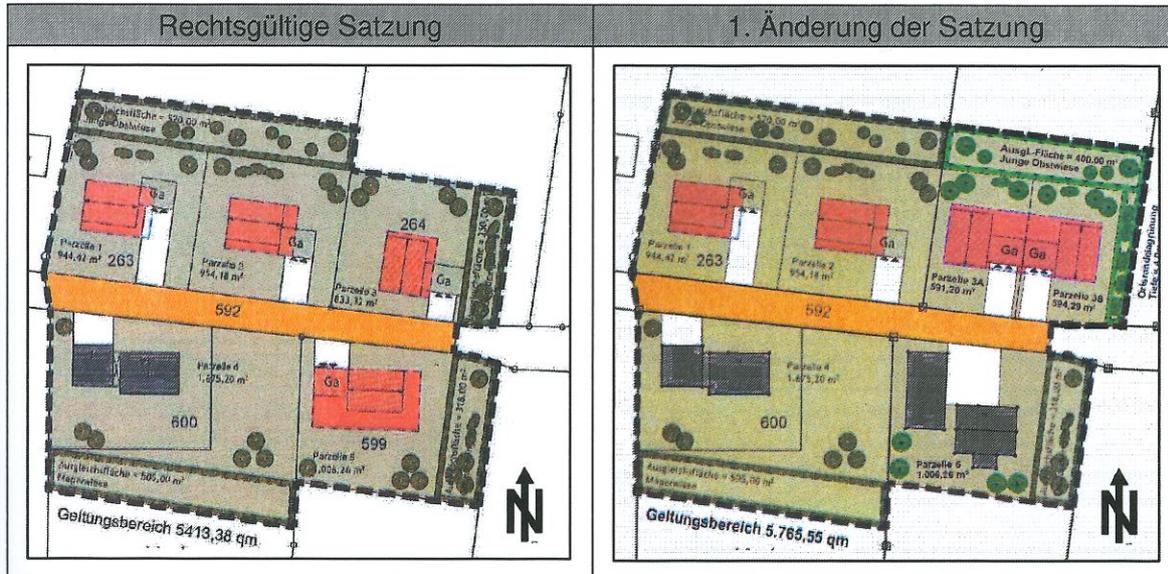
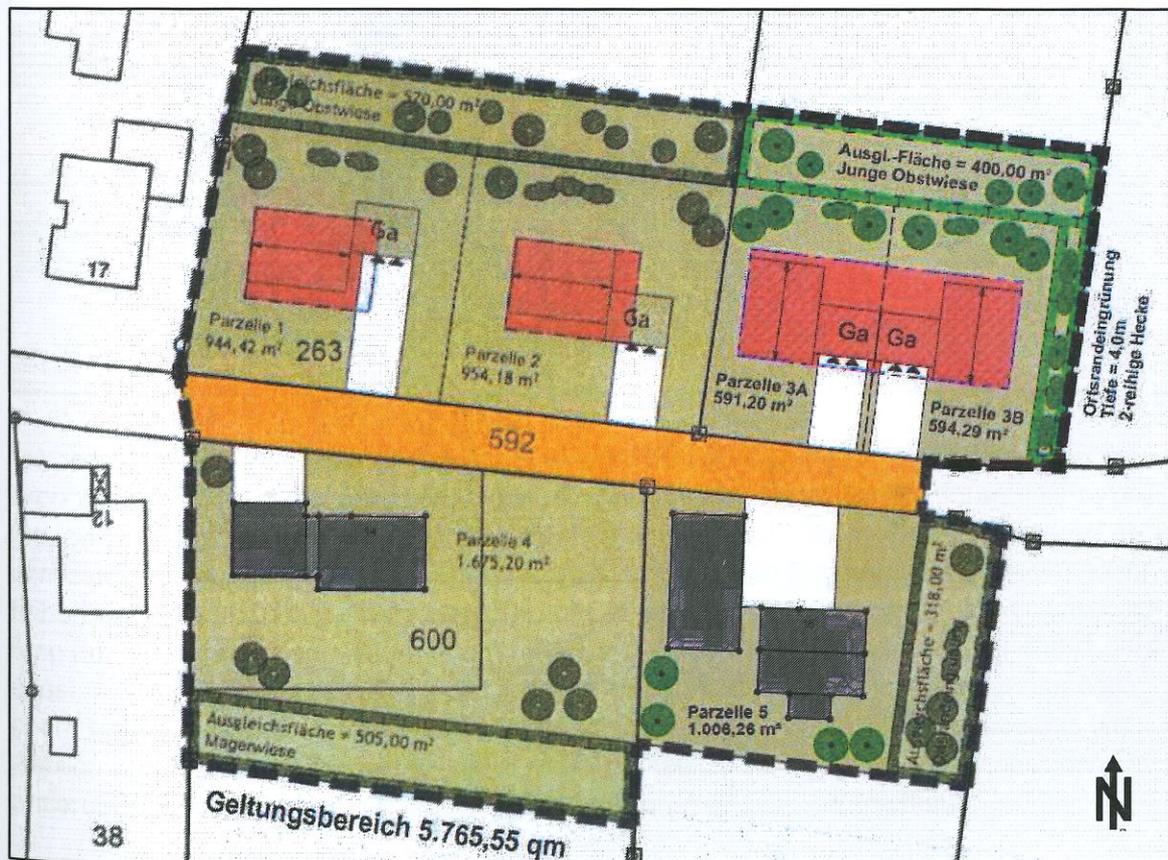
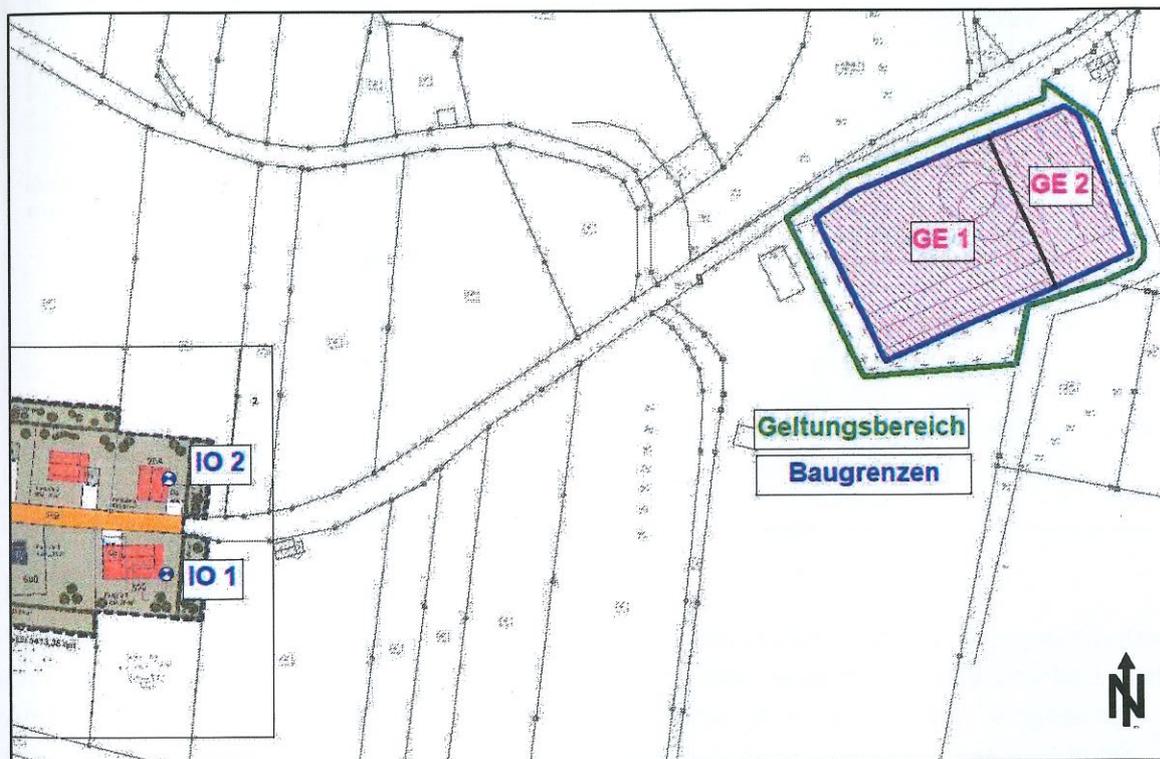


Abbildung 2 Lageplan zur geplanten 1. Änderung der Satzung (Fassung vom 12.07.2022)



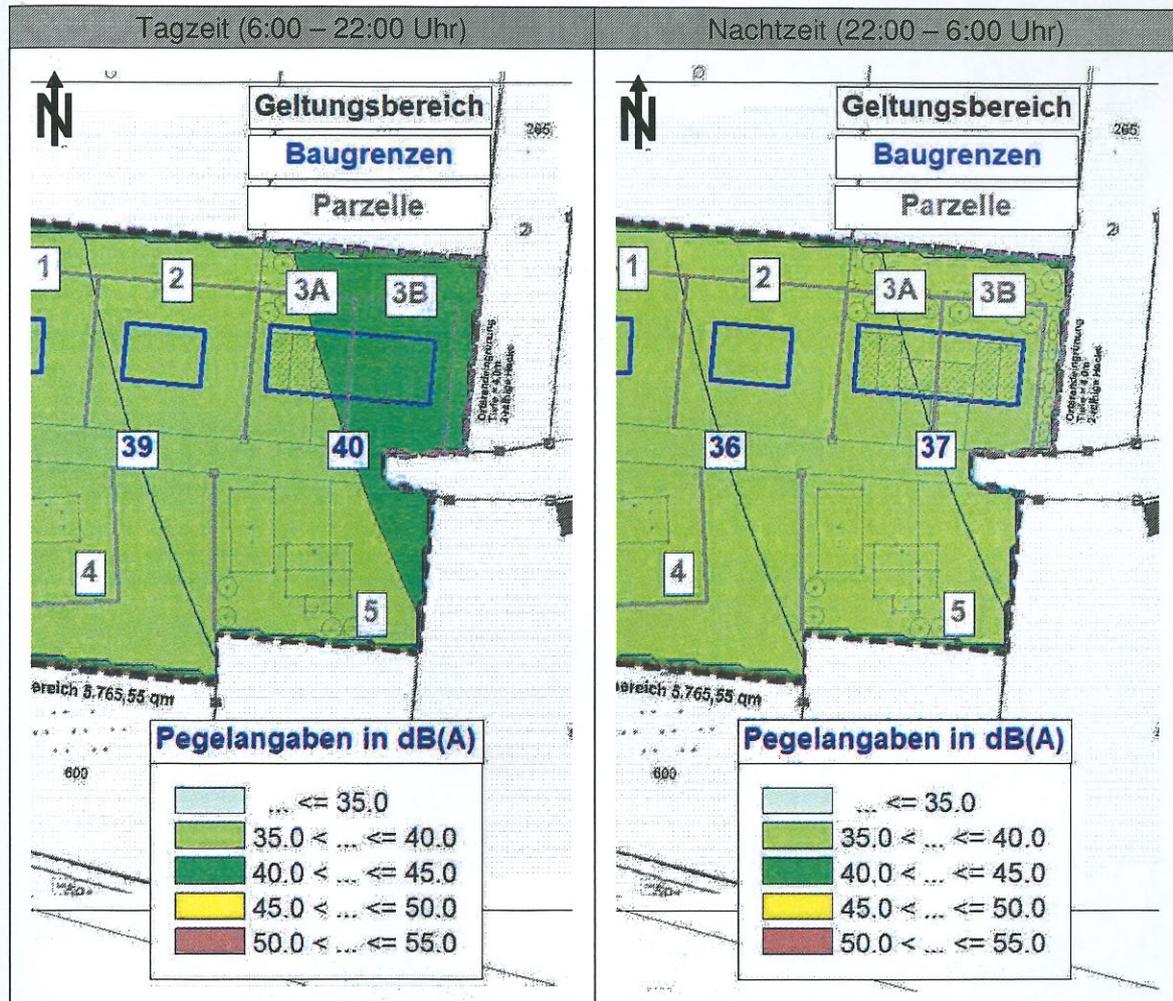
Im Osten des Geltungsbereichs der 1. Änderung der Satzung in ca. 225 m Entfernung befindet sich das Gewerbegebiet „Vorderfreundorf Am Fischbach“. Der gleichnamige Bebauungsplan der Gemeinde Grainet trat vor wenigen Monaten in Kraft. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens hat unser Büro eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt-Nr.: 2454-2022 / V01 vom 25.03.2022). Darin wurden u.a. maximal zulässige Geräuschemissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691 ermittelt. Bei der Geräuschkontingentierung wurden das bestehende Wohnhaus auf der Parzelle 5 und das laut der rechtsgültigen Satzung künftig mögliche Wohnhaus auf der Parzelle 3 als maßgebliche Immissionsorte (IO) betrachtet. Das Gewerbegebiet ist in zwei Parzellen gegliedert (GE 1 und GE 2). Der Bebauungsplan legt Emissionskontingente von 62/59 dB(A)/m² tags/nachts für die Parzelle GE 1 und von 65/62 dB(A)/m² tags/nachts für die Parzelle GE 2 fest. Abbildung 3 zeigt die Immissionsorte und das Gewerbegebiet im Überblick.

Abbildung 3 Lageplan mit den Immissionsorten und dem Gewerbegebiet im Osten



Mit der 1. Änderung der Satzung rückt die Baugrenze und damit auch die künftig mögliche Wohnbebauung nach Osten näher an das ausgewiesene Gewerbegebiet heran. Um zu prüfen, ob der Anspruch der heranrückenden Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen möglicherweise in Konflikt mit den festgesetzten Emissionskontingenten steht, haben wir Lärmprognoseberechnungen durchgeführt. Im Fall einer vollständigen Ausschöpfung der o.g. Emissionskontingente errechnen sich nach den Vorgaben der DIN 45691 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung an der östlichen Baugrenze der Parzelle 3B Immissionskontingente von 41/38 dB(A) tags/nachts (vgl. Abbildung 4). Demnach werden die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Orientierungswerte von 55/40 dB(A) tags/nachts eingehalten bzw. unterschritten.

Abbildung 4 Aufsummierte Immissionskontingente ΣL_{IK} des Gewerbegebiets



Fazit:

Von der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Vorderfreundorf-Fischbach“ respektive dem damit verbundenen Heranrücken von Wohnnutzung an das Gewerbegebiet „Vorderfreundorf Am Fischbach“ geht keine Gefährdung der im gleichnamigen Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente aus. Maßnahmen bzw. Festsetzungen zum Schallschutz sind in der Änderungssatzung nicht erforderlich.

Für diesbezügliche Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

C. HENTSCHEL CONSULT
 Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik

gez. i.A. Judith Aigner