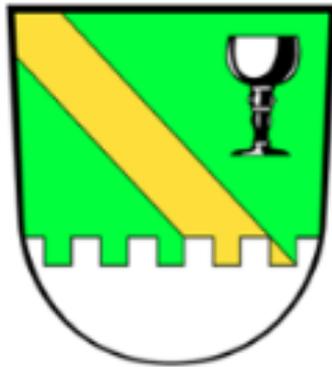


BEBAUUNGSPLAN

WA/MD „WALDHÄUSER “

DECKBLATTNUMMER 6



GEMEINDE NEUSCHÖNAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 15.11.2023

1. BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

1.1 TOPOGRAPHISCHE KARTE



1.2 LUFTBILD



1.3 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Neuschönau hat am beschlossen, den Bebauungsplan WA/MD „Waldhäuser “ mit Deckblattnummer 6 zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplans zur Realisierung von 3 Wohngebäuden umfasst die Teilfläche der Flurnummern 1472 Gemarkung Waldhäuser. Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Auf eine Umweltprüfung kann nach § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

Das im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes bisher dargestellte einzelne Wohngebäude auf einem sehr großen Grundstück wird nicht realisiert. Stattdessen sollen auf einer nur unwesentlich größeren Fläche 3 Wohngebäude entstehen.

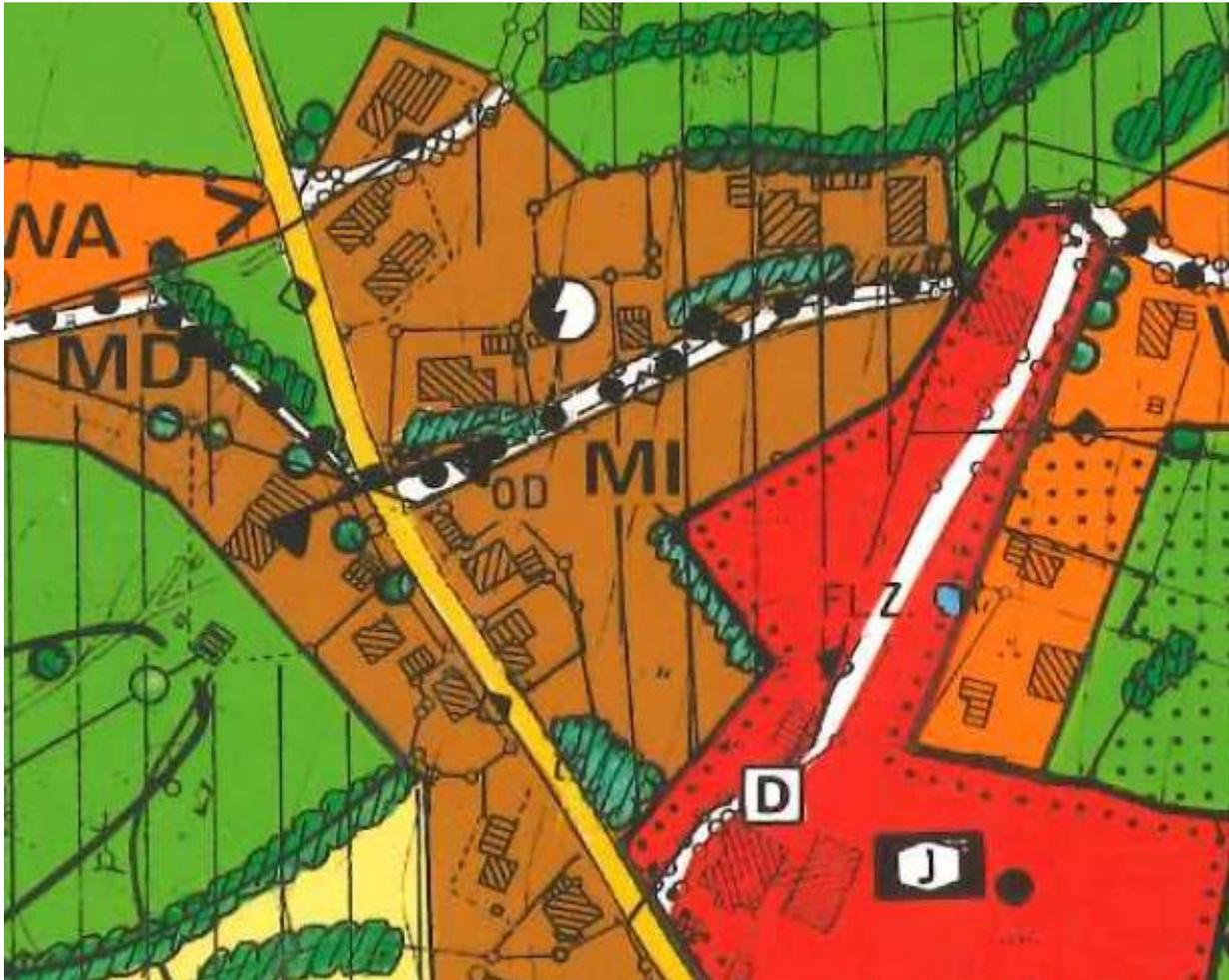
Die Gemeinde Neuschönau kann eine sehr positive Entwicklung auf wirtschaftlichem und arbeitsmarktpolitischem Gebiet vorweisen. Diese Situation verursacht in der Natur der Sache liegend einen entsprechenden Bedarf an Wohnbauflächen und Bauland. Die geplant zulässige Bebauung soll eine möglichst gut verdichtete Bebauung entsprechend begünstigen.

Anlass der Planung ist eine einheitliche Nutzung der Fläche als Wohnareal und eine attraktive innerörtliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Plangebiet ist bezüglich der unmittelbaren Nähe zum Innenbereich von Waldhäuser und der räumlichen Nähe zu Neuschönau sowie innerhalb des Nationalparks Bayerischer Wald als sehr attraktiv zu bezeichnen.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht mit dem Schwerpunkt Wohnen, unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte, mit Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung, geschaffen. Es werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Zusätzlich führt die Bebauung zu einer Stärkung und weiteren Belebung der Innenbereiche von Waldhäuser. Es entstehen insgesamt 3 Gebäude, pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Das zu beplanende Gebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuschönau derzeit als MI Mischgebiet dargestellt. Die geplante Bebauung steht grundsätzlich in keinem Widerspruch zu den Festsetzungen im Flächennutzungsplan, die geplante Nutzung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Ein Kippen der Nutzung innerhalb des MI zu einem WA ist aufgrund der geringfügigen Erweiterung um 3 Wohngebäude nicht gegeben. Der Bereich des MI Mischgebiet wird nach Abschluss des Verfahrens redaktionell in ein MD Dorfgebiet geändert, dies entspricht auch den Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan.



Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023 / Regionalplan (RP) 12

Die Gemeinde Neuschönau ist im LEP als Allgemein ländlicher Raum als Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Eine Vision u.a. ist für Bayern im LEP mit einer „Maßvollen Flächeninanspruchnahme “ angegeben.

Bis zum Jahr 2025 soll die die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringert werden, indem „kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen “ geschaffen werden sollen. Dadurch soll „auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten “ bleiben.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Regionalplan Region 12 bestätigt und spezifiziert hierbei die Aussagen zur Siedlungspolitik und Aufgabenstellung des LEP.

2.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Geltungsbereich sollen 3 Wohngebäude mit jeweils bis zu 2 Wohneinheiten entstehen. Die Wohngebäude werden über den Guldensteig erschlossen, der Guldensteig ist über die Lusenstraße überörtlich an die Kreisstraße FRG 4 angebunden. 2 der 3 geplanten Wohngebäude werden über eine private Erschließungsstraße an den Guldensteig angebunden, 1 Wohngebäude wird direkt aus dem Guldensteig angefahren.

Eine kompakte, ressourcenschonende städtebauliche Struktur spielt eine wichtige Rolle. Zudem soll die Baustruktur dem Plangebiet einen eigenständigen Ausdruck verleihen, ohne den Charakter des Umfeldes zu ignorieren. Die festgelegten Baugrenzen gewähren darüber hinaus die nötige Freiheit zur Planung und Realisierung der Gebäude und garantieren so eine angemessene Bebaubarkeit der jeweiligen Baufelder.

Zur Durchgrünung werden die privaten Grünflächen mit mehreren Laubbäumen bepflanzt, welche die Grenzen der einzelnen Bauelemente verkörpern sollen. Zudem wird die Fläche durch die Bäume aufgelockert und verliert ihre Eintönigkeit.

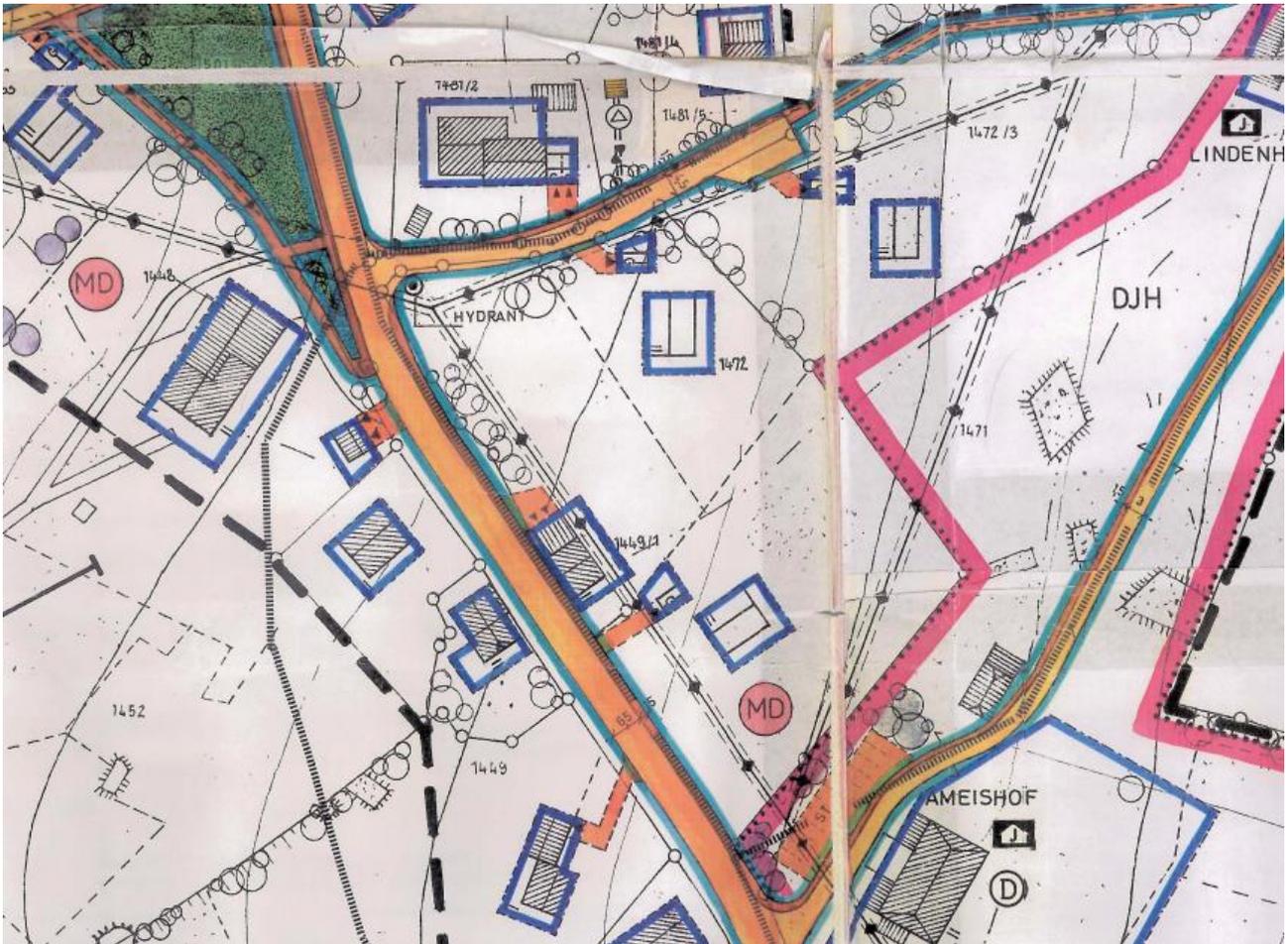
Zur Bereitstellung von genügend Parkflächen für die einzelnen Wohnungen und auch Besucher werden in entsprechend großer Anzahl Parkplätze oberirdisch in Garagen und freien Stellplätzen errichtet. Negative Auswirkungen auf die Infrastruktur durch das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Alle erforderlichen Medien wie Kommunikation, Strom, Gas, Wasser und Abwasser sind im Plangebiet vorhanden. Außerdem liegt das Plangebiet an öffentlichen Bestandsstraßen, so dass auch eine gute Erschließung durch die Post und die Anbindung an das Abfallsystem möglich ist.

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren Bauentwicklung im geplanten Satzungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Gebäudestruktur ein. Das Ortsbild wird durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.

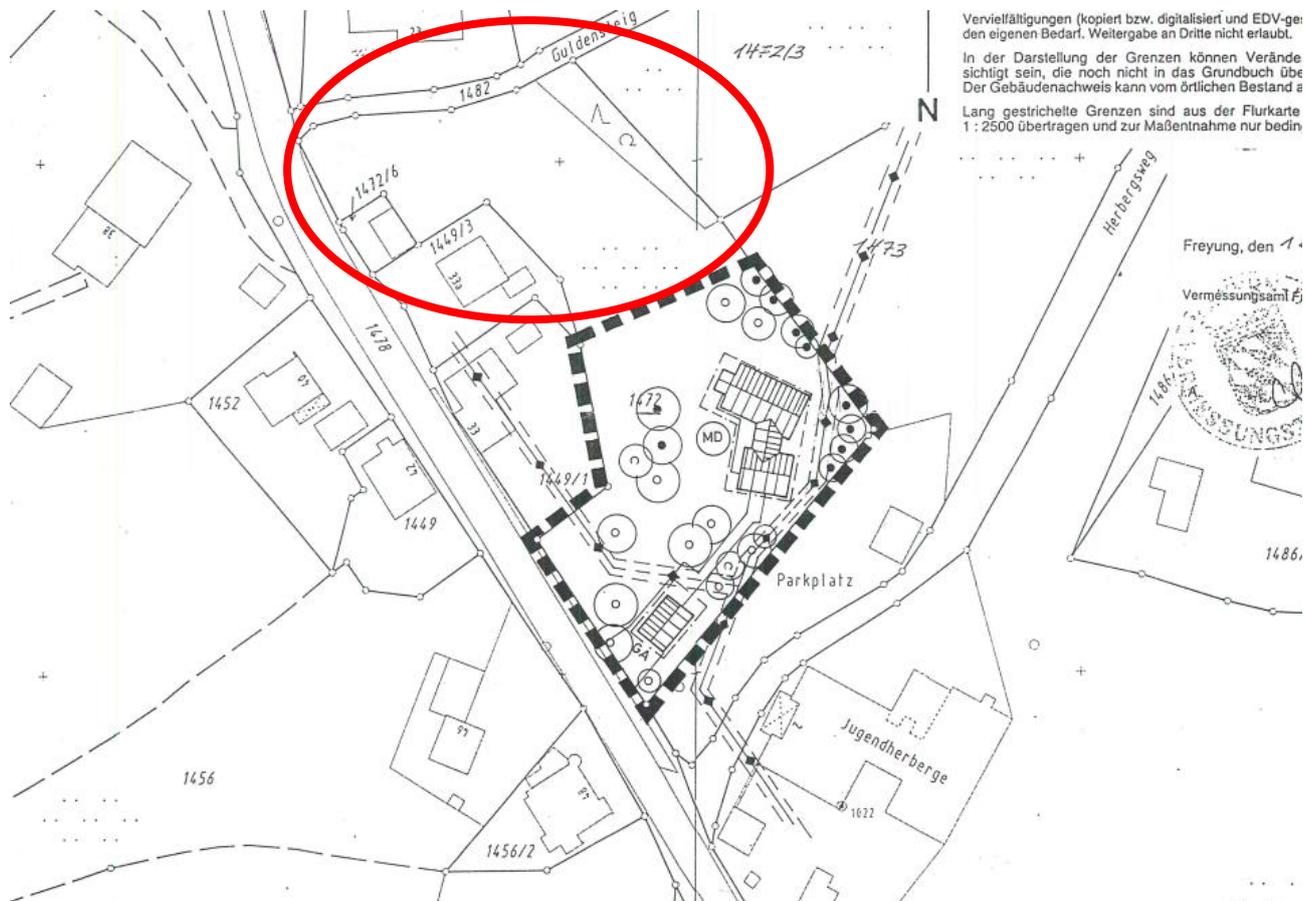
Ausschnitt Urplan gültiger Bebauungsplan WA/MD „Waldhäuser “

Sämtliche mit diesem Deckblattnummer 6 nicht veränderten planlichen und textlichen Festsetzungen behalten gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplanes WA/MD „Waldhäuser “ in der Urform und sämtlichen nachfolgenden, gültigen Deckblättern mit den Nummern 1 -5 ihre Gültigkeit.



Ausschnitt Urplan gültiger Bebauungsplan WA/MD „Waldhäuser “

Ausschnitt Deckblattnummer 2 gültiger Bebauungsplan WA/MD „Waldhäuser “



Ausschnitt Deckblattnummer 2 gültiger Bebauungsplan WA/MD „Waldhäuser “

Lage im Ortszusammenhang

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Waldhäuser und liegt ca. 4,8 km nordwestlich vom Ortskern der Gemeinde Neuschönau entfernt. Die Gemeinde Neuschönau ist der Planungsregion 12 Donau-Wald zugeordnet und befindet sich im Landkreis Freyung-Grafenau.

Beschreibung des Plangebiets

Das Gelände im Geltungsbereich ist mittel geneigt, es bewegt sich zwischen 959,00 m bis 965,00 m über NN in Nord-Süd-Richtung und zwischen 954,00 m bis 963,00 m über NN in West-Ost-Richtung.

Flächenumgriff

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden beansprucht:

Geltungsbereich Deckblattnummer 6:	2.143 qm	= 100 %
Bebaubare Fläche:	760 qm	= 35 %

Interne Erschließung:	102 qm	= 5 %
Grünflächen:	1.281 qm	= 60 %

1.4 ERSCHLIESSUNG

Belange der Erschließungsmedien wie z.B. Straßenerschließung, Wasser- und Stromversorgung, Müllbeseitigung und Abwasserbeseitigung etc. sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Es ist keine Änderung an den einzelnen Sparten aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

1.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Innerhalb des gültigen Bebauungsplans ist bereits eine Bebauung im Sinne eines Mischgebietes möglich.

Landwirtschaftliche Belange:

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

1.7 NATURSCHUTZFACHLICHE BETRACHTUNG

Im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Gestalt der baulichen Anlagen und nicht auf Vergrößerung des Plangebiets oder der Baugrenzen wird es keine zusätzlichen naturschutzfachlichen Auswirkungen geben.

Jedoch werden zur Grünordnung und zur Einbindung textliche Festsetzungen in Form zur Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern je Grundstücksfläche getroffen.

1.8 TEXTLICHE HINWEISE

Denkmalschutz

Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Kundencenter rechtzeitig zu melden.

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen

Brandschutz

- Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Verfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt. Das Leitungsnetz wird entsprechend erweitert und an das bestehende angeschlossen.
- Bebauung
Hinsichtlich der Bebauung sind die Vorgaben des Art. 12 BayBO einzuhalten, die Rettung von Personen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung muss möglich sein.
- Zufahrten
Die Zufahrten sind entsprechend dimensioniert, dass ein Feuerwehrfahrzeug mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einen Wendekreis-durchmesser von 10,5 m zügig befahren werden kann. Weitere Aufstellflächen- und Bewegungsflächen nach DIN 14090 sind von den Bauwerber vorzusehen.
- Sicherheitsabstände
Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen den Gebäuden und Freileitungen, sowie Gasversorgungsanlagen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.
- Notrufmöglichkeit
Die Notrufmöglichkeit wird durch den Anschluss an das Telefonnetz mit ausreichender Feldstärke sichergestellt.

Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den AWV zwischenzulagern.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird hingewiesen.

Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan durch ein fachlich qualifiziertes Büro vorzulegen. Hier sind auch die Feuerwehrezufahrten, die Rettungswege und die Aufstellflächen aufzuzeigen.

Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

Allgemeiner Hinweis

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Neuschönau zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

1.7 TEXTLICHE FESETZUNGEN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

1.8 VERFAHREN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.