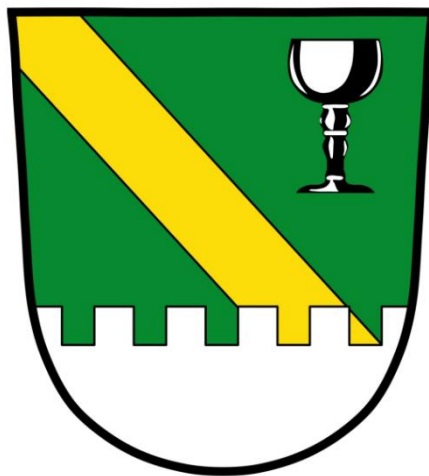


BEBAUUNGSPLAN- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GE BÄRWIESE

DECKBLATTNUMMER 2



GEMEINDE NEUSCHÖNAU

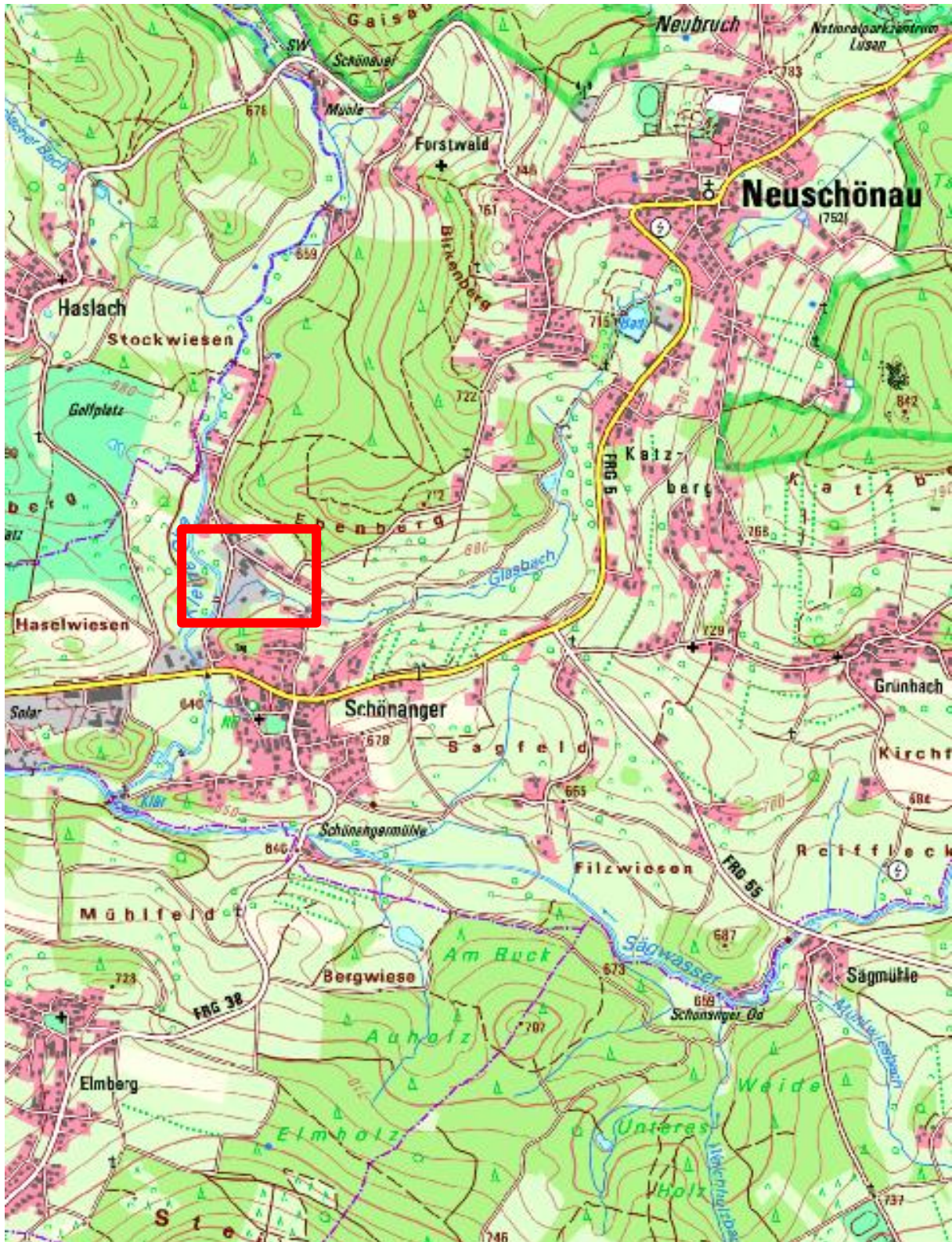
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 02.04.2025

1. BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

1.1 TOPOGRAPHISCHE KARTE UND LUFTBILD





1.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

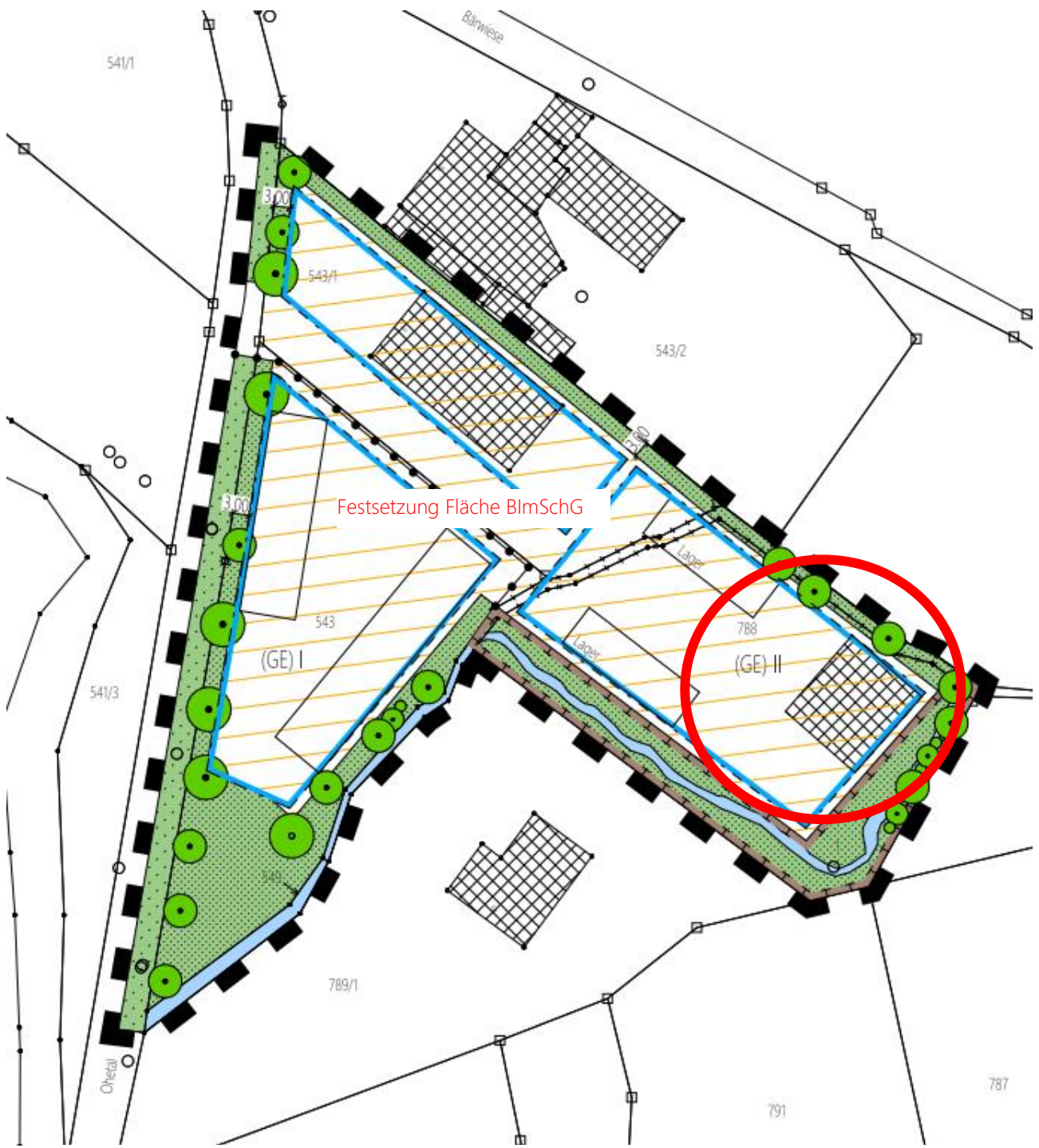
Die Gemeinde Neuschönau hat am 10.10.2024 beschlossen, den Bebauungsplan GE „Bärwiese “ mit Deckblattnummer 2 zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplans zur Änderung der Baugrenzen, die Darstellung eines bereits errichteten Gebäudes im Südosten sowie die Festsetzung von bereits genehmigten und zukünftig möglichen Flächen nach dem BImSchG des bestehenden Gewerbegebietes GE „Bärwiese “ umfasst die Fläche der Flurnummern 543, 543/1 und 788 der Gemarkung Neuschönau.

Auswirkungen der Planung:

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes mit der Deckblattnummer 2 führt zu keinen negativen Auswirkungen. Es erfolgt eine Anpassung an die zum Teil bereits vor Ort bestehende Situation mit der Platzierung von Gebäuden, einer geringfügigen Anpassung der Baugrenzen im südöstlichen Planbereich sowie die Festsetzung von bereits genehmigten und zukünftig möglichen Flächen nach dem BImSchG. Die notwendigen Grünflächen mit den festgesetzten maßlichen Abständen zu den öffentlichen Flächen im Westen zur Straße Ohetal und zu den privaten Angrenzern im Süden und Osten wurden bereits teilweise realisiert und bleiben vollflächig erhalten, einzelne Flächen wie z.B. die öffentlichen und privaten Grünflächen Richtung Westen zur Straße Ohetal werden noch entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen bepflanzt. Die festgesetzten Ausgleichs- und Begrünungsflächen des Ur-Bebauungsplans wurden bereits umgesetzt und bleiben vollständig erhalten. Eine städtebauliche Auswirkung der Planung ist nicht zu erkennen.

Gültiger Bebauungsplan GE „Bärwiese “

Sämtliche mit diesem Deckblattnummer 2 nicht veränderten planlichen und textlichen Festsetzungen behalten gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplanes GE „Bärwiese “ ihre Gültigkeit.

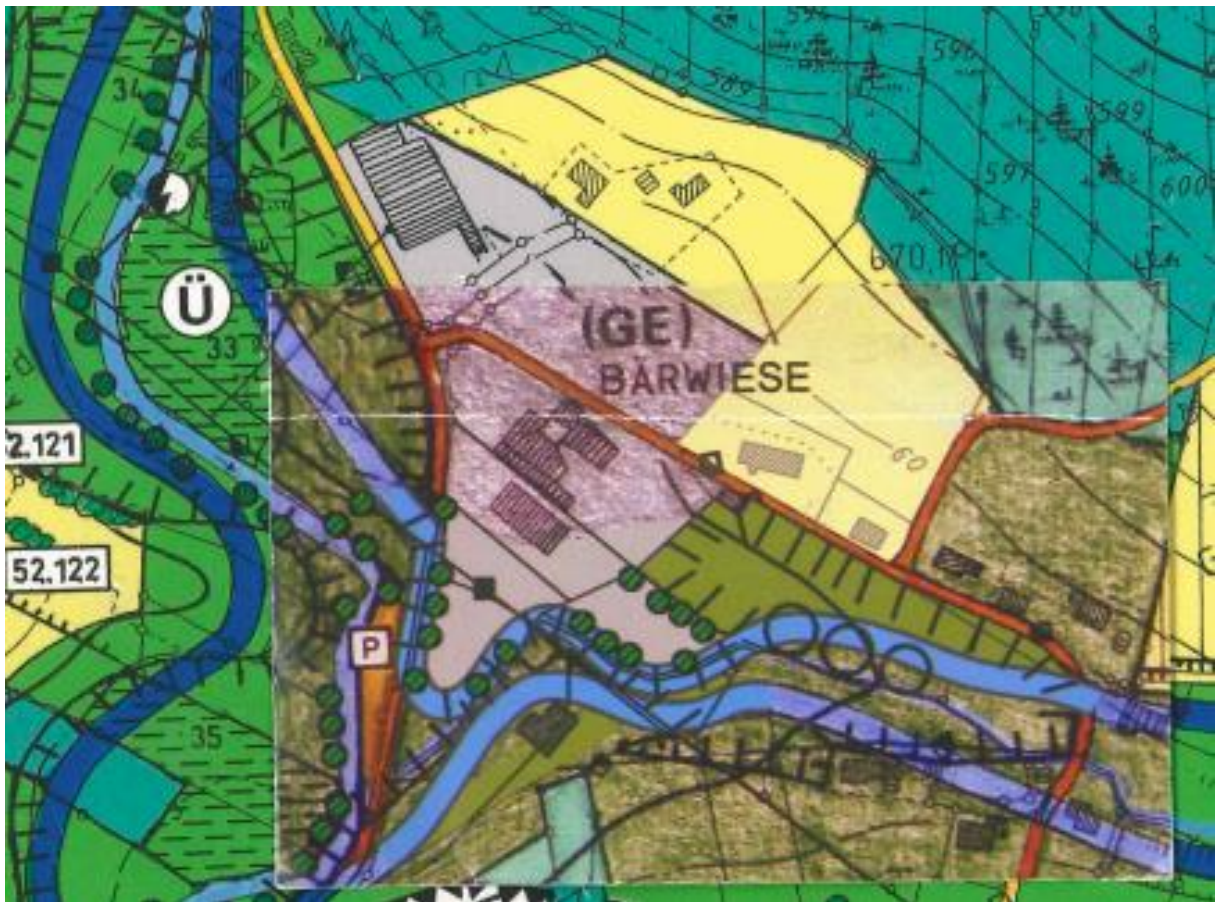


Bebauungsplan GE „Bärwiese“ Deckblattnummer 2

1.3 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuschönau als „GE Bärwiese “ ausgewiesen.

Ausschnitt Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schönanger und liegt ca. 2 km südlichwestlich vom Ortskern von Neuschönau entfernt. Die Gemeinde Neuschönau ist der Planungsregion 12 Donau-Wald zugeordnet und befindet sich im Landkreis Freyung-Grafenau

Flächenaufstellung:

Fläche Geltungsbereich gültiger Bebauungsplan: 10.526 qm

Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan Deckblattnummer 2: 10.526 qm

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/ GRÜNORDNUNG/ LANDWIRTSCHAFT

Immissionsschutz:

Im Geltungsbereich wurde für die Flurnummer 543 ein Antrag mit Datum 31.01.2023 nach §16 BImSchG auf Errichtung einer Vorsortierfläche und zur Änderung des Betriebs zur Annahme von Bauschutt Dritter und Porenbeton in der Anlage zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen nach Nr. 8.11.2.4 (V) und zur zeitweiligen Lagerung nicht gefährlicher Abfälle nach Nr. 8.12.2 (V) des Anhang 1 der 4. BImSchV gestellt. Der Antrag wurde mit der Nummer 40-171-026/23 mit Datum 08.07.2024 durch das Landratsamt Freyung-Grafenau genehmigt. Die immissionsrechtliche Genehmigung ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 angehängt. Sämtliche relevante Themen wie Lärmschutz, Luftreinhaltung etc. wurden bearbeitet und genehmigt. Für die Flurnummern 543/1 und 788 soll ebenfalls ein Antrag nach §16 BImSchG gestellt werden, die baurechtliche Zulässigkeit wird mit der Änderung des Bebauungsplans geschaffen. Weitere Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Grünordnung:

Ebenso sind die Belange des Naturschutzes und der Grünordnung nicht von der Änderung betroffen. Eine Aktualisierung des Umweltberichtes ist nicht notwendig, es erfolgen keine naturschutzfachlich relevanten Änderungen. Die Ausgleichsflächen wurden bereits realisiert, Grünstreifen- und Flächen werden vom Bauwerber entsprechend den Festsetzungen zeitnah umgesetzt.

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.

1.6 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 Wendekreisdurchmesser 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.

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.

Anlage 1: Genehmigungsbescheid Immissionsrechtliche Genehmigung des Landratsamt Freyung-Grafenau, Zeichen 40-171-026/23 mit Datum 08.07.2024