

Bebauungsplan „Binderberg-Erweiterung“
Änderung durch Deckblatt Nr. 2
Gemeinde Neureichenau
Landkreis Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk Niederbayern

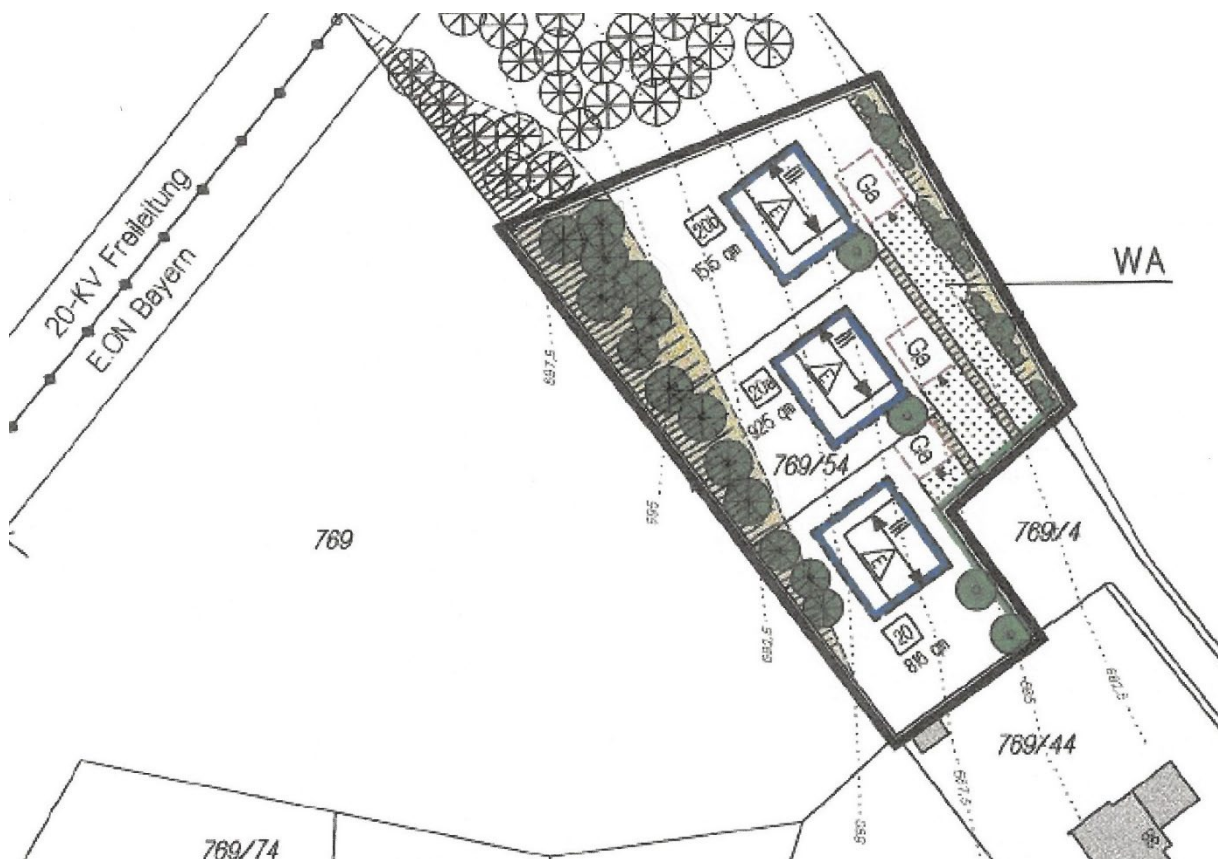


Begründung

1. Lage

Die Gemeinde Neureichenau, Landkreis Freyung-Grafenau liegt in der Planungsregion Donau-Wald. Der Ort Neureichenau liegt ca. 15 km östlich der Stadt Waldkirchen und ca. 20 km südöstliche von Freyung.

2. Bestehende Planung (Deckblatt 1)



3. Geplante Änderung des Bebauungsplans

Der Gemeinderat Neureichenau hat mit Beschluss vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Das Deckblatt soll eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die entsprechenden Belange durch Beteiligung der einschlägigen Fachstellen, soweit berührt, in der Abwägung behandelt bzw. berücksichtigt.

4. Gründe für die geplante Änderung

Für das Plangebiet des Bebauungsplans „Binderberg-Erweiterung“, mit Rechtskraft vom 11.05.1993 wurde bereits eine Änderung mit Deckblatt beschlossen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen auf Anregung des Grundstückseigentümers folgende Festsetzungen, bezogen auf das Grundstück mit der Flurnummer 769/54, geändert werden:

- Anpassung der Baufenster für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, dafür Reduzierung der GRZ auf max. 0,3
- Anzahl der Bauparzellen: 2 statt vorher 3 für Einzelhausbebauung
- Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe
- Anpassung der Dachformen

Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans mit Deckblatt 1 bleibt unverändert.

5. Günordnung:

Im vorliegenden Verfahren werden Bauflächen und Grundflächenzahl reduziert. Somit entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt. Es sind keine Maßnahmen gemäß den Richtlinien der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich.

6. Hinweise zur Planung:

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsbereiche erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße „Binderberg“.

Vorgesehen ist dabei die Anlage von privaten Zufahrten für die Aufparzellierung der Parzelle 20. Ermöglicht wird dadurch der direkte Anschluss jedes Grundstücksteilbereiches an die öffentlichen Erschließungsflächen.

Geplant ist die Errichtung von 2 Einzelwohngebäuden in Hangbauweise mit maximal 3 Vollgeschossen in der Bauweise Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+I+D).

Bei dem Gelände der Änderungsbereiche handelt es sich insgesamt um einen nach Osten geneigten Hang. Der Höhenunterschied im Bereich der Parzelle 20 beträgt dabei maximal 12,00 m. Aufgrund dieser Situation ist die Errichtung von Wohngebäuden in Hangbauweise erforderlich. Die im Deckblatt getroffenen Festsetzungen sind darauf ausgerichtet.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden durch die Planung nicht wesentlich negativ beeinflusst.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensräume ist aufgrund der fehlenden naturräumlichen Ausstattung mit bedeutsamen oder gesetzlich geschützten Lebensraumtypen keine Verschlechterung zu erwarten, zumal Hausgartenpflanzungen und Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen sind.

Das Schutzgut Boden wird durch Eingriffsminimierungen und einer Anpassung der Gebäudestellung an den natürlichen Geländeverlauf sowie einer Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht wesentlich beeinträchtigt.

Durch ausreichende Flurabstände sowie nicht vorhandener Oberflächengewässer erfährt das Schutzgut Wasser keine wesentliche Beeinflussung.

Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die Planung nur geringfügig beeinträchtigt, da sich auf den zu überbauenden Flächen die Verdunstung geringfügig vermindert und somit die Lufttemperatur erhöht. Eine besondere Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet liegt ebenso wenig vor wie zum Frischlufttransport. Die entstehenden Beeinträchtigungen werden durch die Pflanzgebote aufgehoben.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da aufgrund der im Anschluss vorhandenen Vegetationsstrukturen nur eine Einsichtigkeit von Süden gegeben ist und keine weithin sichtbaren exponierten Bereiche betroffen sind. Die Bauflächen schließen an ein bereits vorhandenes Wohnbaugebiet an, die Baukörper erfahren durch die Pflanzgebote eine Einbindung in den Landschaftsausschnitt.

Aufgestellt: Passau, den 03.01.2023

Architekturbüro
Thomas Schmied
Landrichterstrasse 16
94034 Passau