

Teilaufhebung des Bebauungsplanes

„Sonnwendberg“

mit Deckblatt Nr. 2

Gemeinde Neureichenau

Gemarkung Neureichenau



Fassung vom 02.02.2023

Gemeinde Neureichenau
Landkreis Freyung- Grafenau
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1	Satzung	3
1.1	§ 1 Geltungsbereich	3
1.2	§ 2 Aufhebung	3
1.3	§ 3 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung	4
2	Begründung	5
2.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1.1	Räumliche Übersicht	5
2.2	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	5
2.3	Geltungsbereich und Bestand	7
2.4	Örtliche Planungen und Raumordnung	9
2.5	Bisherige Entwicklung des Gebiets	13
2.6	Planungsrechtliche Beurteilung und Entwicklung nach Aufhebung	13
2.7	Verkehrerschließung und Infrastruktur	14
1.1	Auswirkungen	14
2.8	Grünordnung	15
2.9	Notwendigkeit städtebauliche Satzung	15
3	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	16
3.1	Aufhebungssatzung mit integrierter Grünordnung, M 1:1000	16

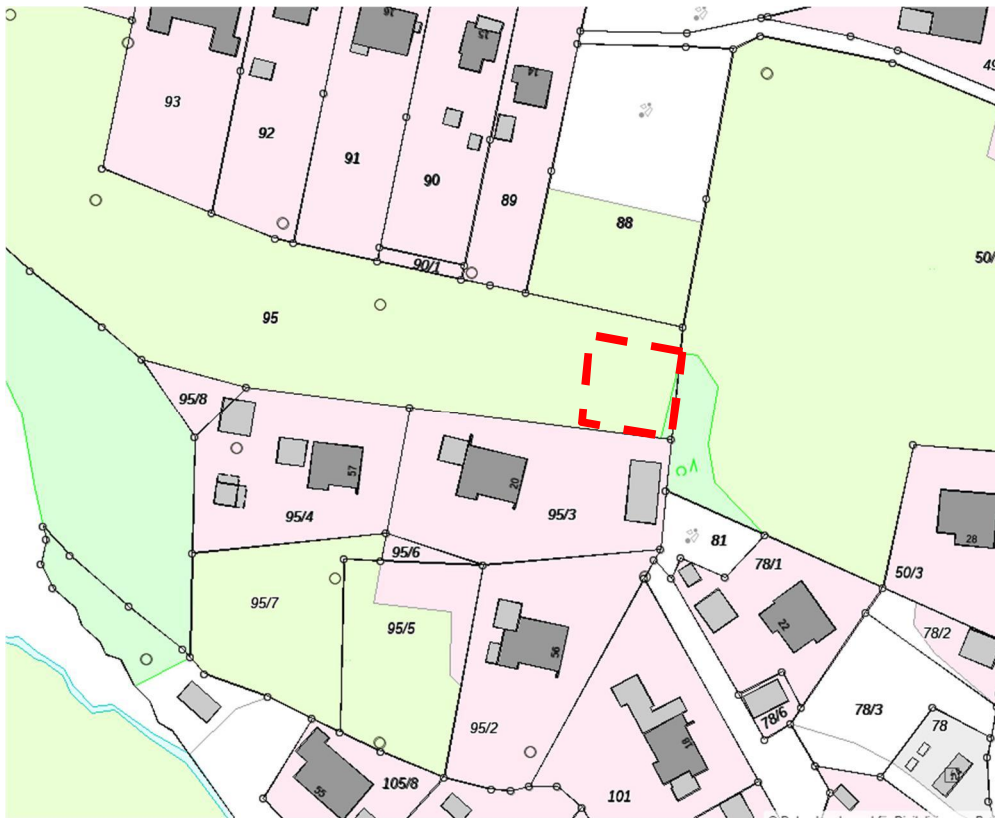


1 Satzung

Die Gemeinde Neureichenau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4 und 8 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung über die Teilaufhebung für die Parzelle 54 des Bebauungsplanes Sonnwendberg Nr. B 84-1687-2 in der Fassung vom 01.04.1993, rechtskräftig seit 15.09.1993.

1.1 § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Hauptort Neureichenau und umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 95, Gemeinde und Gemarkung Neureichenau. Dieser ist im Rahmen nachfolgender Zeichnung umgrenzt.



Übersichtskarte Flurkarte – Geltungsbereich: rot (Quelle: BayernAtlas, 11/22)

1.2 § 2 Aufhebung

Mit Inkrafttreten der Teilaufhebungssatzung tritt im Teilbereich der Parzelle 54 der Bebauungsplan Sonnwendberg Nr. B 84-1687-2 in der Fassung vom 01.04.1993, rechtskräftig seit 15.09.1993 außer Kraft.

1.3 § 3 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung

Die die Teilaufhebungssatzung zur Parzelle 54 des Bebauungsplanes Sonnwendberg Nr. B 84-1687-2 in der Fassung vom 01.04.1993, rechtskräftig seit 15.09.1993, tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft

2.2.2 Zweck und Ziel der Planung

Der bestehende Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, was der geplanten Nutzung als Privatgarage entgegensteht. Somit soll die Parzelle 54 aus dem Bebauungsplan Sonnwendberg ausgenommen werden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Freyung- Grafenau ist geplant die zukünftige Nutzung im Zuge der Bauvorlage zu genehmigen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll nun die Teilaufhebungssatzung für die Parzelle 54 des Bebauungsplanes Sonnwendberg Nr. B 84-1687-2 durchgeführt werden.

Die Aufstellung von Satzungen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Da die Änderung eher geringfügig ist und Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann in Abstimmung mit dem Landratsamt Freyung-Grafenau das vereinfachte Verfahren iSd § 13 Abs. 1 BauGB für diese Teilaufhebungssatzung für die Parzelle 54 des Bebauungsplanes Sonnwendberg Nr. B 84-1687-2 angewandt werden. Auf einen Umweltbericht kann somit verzichtet werden.

2.3 Geltungsbereich und Bestand

2.3.1 Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Freyung-Grafenau, in der Gemeinde Neureichenau, im Hauptort an der Straße Hochfeld. Das geplante Areal befindet sich im Westen von Neureichenau.



Luftbildübersicht (Quelle: BayernAtlas 11/22)

2.3.2 Umgebende bauliche Entwicklung

Im Süden grenzt an die Parzelle 54 die Wohnbebauung an der Hochfeld Straße. Im Osten folgen ein Feldgehölz und weiter eine landwirtschaftlich genutzte Wiese. Im Norden befindet sich ebenfalls ein Wiesengrundstück, dem ein Feldgehölz folgt. Im Nordwesten befinden sich die Privatgartenbereiche der Wohnbebauung an der Bahnhofstraße. Im Westen grenzt an die Parzelle ebenfalls eine Wiese an.

2.3.3 Gelände

Das Gelände ist ein südostexponierter Hang (690 - 675m ü. NN).

2.3.4 Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wird derzeit als landwirtschaftliche Wiese bewirtschaftet.

2.3.5 Boden, Wasser und Grundwasserverhältnisse

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25000 von Bayern wird der Boden als Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) beschrieben.

Anhand der Lage sowie der Topographie am Standort wird von einem intaktem Grundwasserflurabstand ausgegangen.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nordwestlich in ca. 330 m Entfernung befindet sich eine Oberflächengewässer in einem ehemaligen Rohstoffgewinnungsgebiet.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich.

2.3.6 Kultur und Sachgüter

Für den Planbereich findet sich im Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD). Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler und keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Das nächstgelegene Boden- bzw. Baudenkmal stellt die Pfarrkirche St. Leonhard in ca. 450 m Entfernung dar.

2.3.7 Immissionen/Erholung/ Klima

Die Parzelle grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Siedlungsbereiche an.

Die Niederschläge betragen zwischen 750 mm und 850 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8 °C und 9 °C.

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen, großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen. Aufgrund der Lage an der Kapellenstraße und dem angrenzenden Ortsbereich ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Der Geltungsbereich selbst weist keine Erholungsfunktion auf. Während Bauphasen ist kurzzeitig mit erhöhtem Lärm durch die Baustelleneinrichtungen und Fahrbewegungen zu rechnen.

2.3.8 Arten und Lebensräume

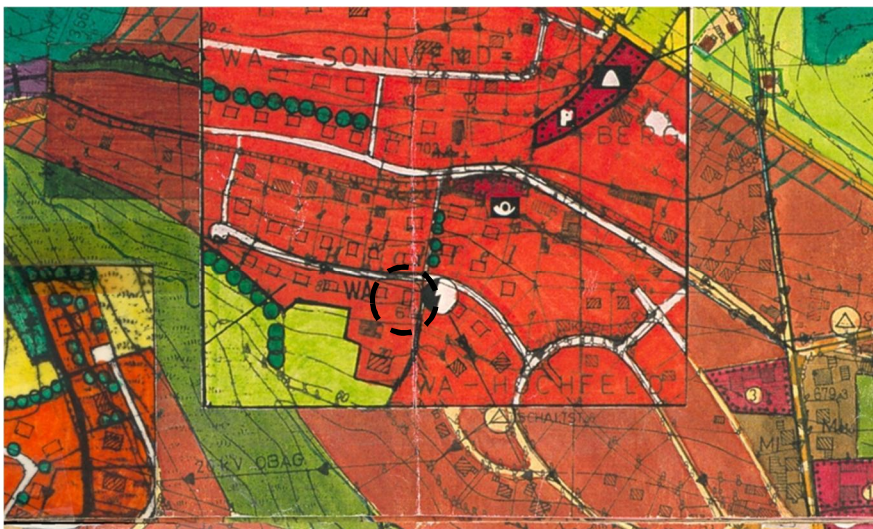
Das beplante Areal befindet sich im direkten Anschluss an landwirtschaftliche Wiesenflächen, sowie Siedlungsbereichen. Im Osten angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Feldgehölz. Im Norden weiter hangaufwärts, an der Flurstücksgrenze befindet sich ein kleiner Ranken, welcher durch eine nährstoffreichen Krautsaum bewachen ist. Für die zukünftig geplante Bebauung werden lediglich die Intensivwiesenbereiche beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich selbst wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Aufgrund der Lage sowie der bestehenden Nutzung ist nicht mit Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG zu rechnen.

2.4 Örtliche Planungen und Raumordnung

2.4.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neureichenau als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neureichenau (nicht maßstäblich, Quelle: Gemeinde Neureichenau)

Gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB soll der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die städtebauliche Ordnung in Grundzügen darstellen. Der Flächennutzungsplan ist damit, wie § 1 Abs. 2 BauGB auch klarstellt, ein vorbereitender Bauleitplan. Ausgehend von § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB hat der Flächennutzungsplan grundsätzlich gemeindeumfassend zu sein. Eine Ausnahme hierzu schafft lediglich § 5 Abs. 1 S. 2 BauGB. Aus dem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde im Regelfall zeitlich nachfolgend Bebauungspläne als verbindlichen Bauleitplan zu entwickeln, § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Erst mit dem Bebauungsplan schafft die Gemeinde rechtsverbindliches Baurecht. Der Flächennutzungsplan ist damit anders als der Bebauungsplan nicht parzellenscharf.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes im Bereich der Parzelle 54 ist dieser somit nicht zu ändern.

2.4.2 Bebauungsplan

Derzeit besteht für den beplanten Bereich der Bebauungsplanes Sonnwendberg Nr. B 84-1687-2 in der Fassung vom 01.04.1993, rechtskräftig seit 15.09.1993.

Eine Änderung des Bebauungsplans hat im Jahr 1999 durch Deckblatt Nr. 1 stattgefunden. Im Zuge der Änderung ist eine Nachverdichtung an Wohnbebauung durch zwei Grundstücksteilungen im nördlichen Teilbereich durchgeführt worden.

Im gesamten Bereich des Bebauungsplans ist als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990) festgesetzt. Als Mindestmaß der Nutzung ist hier eine Grundfläche von 650 qm festgesetzt.

Die maximale Zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,3 sowie die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgelegt

Zudem ist die Bauweise je nach Topographie der Grundstücke mit I + D, max. Wandhöhe falseitig 5 m, oder U+ I, max. Wandhöhe Bergseits max. 4,75 m und bergseits 6,50 m festgesetzt.

Im Planungsgebietes sind Baugrenzen festgesetzt. Für alle Gebäude ist dabei ein Satteldach und eine offene Bauweise festgesetzt.

In Parzelle 54 ist die Bauweise als U+ I festgelegt. Im Süden sowie Osten ist eine Eingrünung aus lockerer, raumbildender Gehölzpflanzung festgesetzt. Auf der Fläche ist eine 20 kV Freileitung verzeichnet. Diese ist jedoch im jetzigen Bestand nicht mehr in dieser Form vorzufinden. Im Osten schließt an die Parzelle ein eingegrünter Fußweg an.



Ausschnitt Parzelle 54 rechtskräftiger Bebauungsplan (nicht maßstäblich)

2.4.3 Schutzgebiete

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

2.4.4 Regionalplan

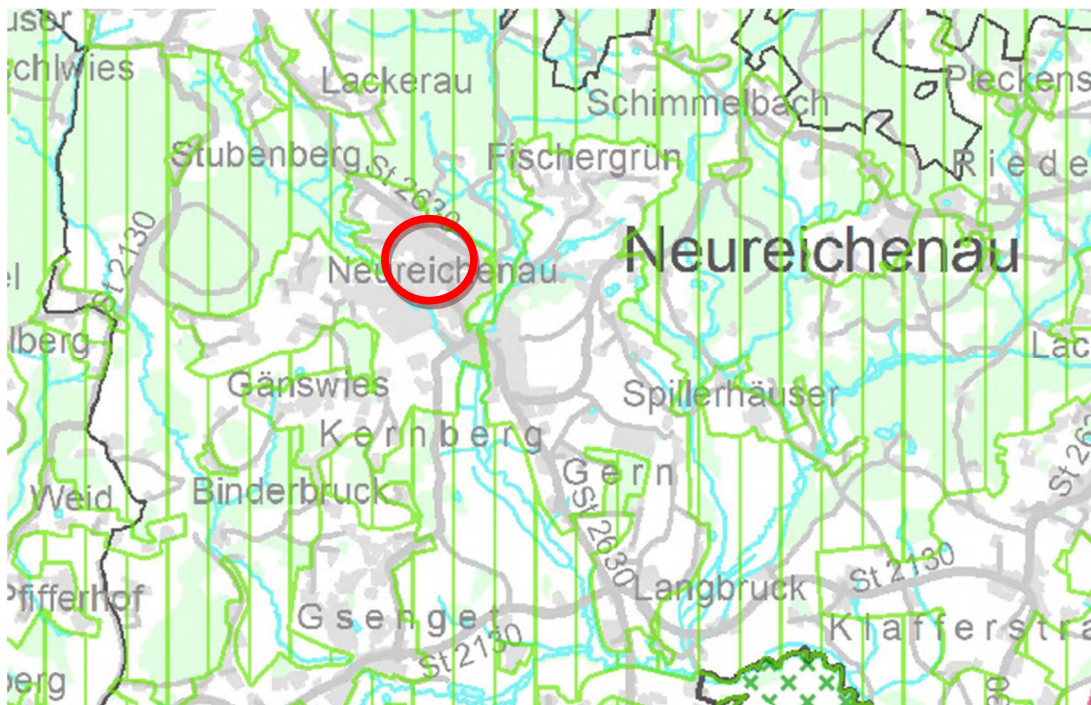
Die Gemeinde Neureichenau befindet sich in der Planungsregion 12 Donau Wald.

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.

Die Gemeinde Neureichenau ist als Kleinzentrum gekennzeichnet.

Im Westen und Norden des beplanten Gebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Für die beplanten Flächen sieht der Regionalplan keine besondere Entwicklung vor.



Regionalplan Region 12 Donau/Wald

2.5 Bisherige Entwicklung des Gebiets



Wie oben ersichtlich ist das Gebiet des Bebauungsplanes bereits Großteiles bebaut. Aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit der Flurnummer 50/5 Gmkg. Neureichenau kann jedoch die geplante südlichste Erschließungsstraße nicht realisiert werden. Dadurch liegt für die Parzellen 37 bis 56 keine Erschließung gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan vor.

2.6 Planungsrechtliche Beurteilung und Entwicklung nach Aufhebung

Die im Rahmen dieser Begründung getroffene Einordnung der planungsrechtlichen Situation im Umgriff der Aufhebungssatzung dient der Abschätzung der möglichen Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplans.

Eine rechtsverbindliche Wirkung, insbesondere hinsichtlich der nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen ist damit jedoch nicht verbunden. Diese erfolgt im jeweiligen Fall durch die zuständige Genehmigungsbehörde. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in der Regel nach § 35 BauGB. Aufgrund der umliegenden Flächen innerhalb des Bebauungsplanes soll die Zulässigkeit im Zuge einer Bauvorlage zu dem konkreten Bauvorhaben jedoch nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Bei der zukünftigen Bebauung sind ortstypische ruhige Dachlandschaften zu erhalten. Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn diese nicht negativ in Erscheinung treten und die Prägung des Gebäudes nicht verändern. Bei Erweiterungen und Umbauten muss die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt bleiben.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird das bereits bestehende Baurecht, um ca. 350 m² reduziert. Durch die Lage inmitten von mit Baurecht belegten Flächen wird die Parzelle 54 als Baulücke angesehen. Somit wird die mit Baurecht belegte Fläche faktisch nicht kleiner.

2.7 Verkehrserschließung und Infrastruktur

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Gemeindestraße Hochfeld.

Für den beplanten Bereich ist weiterhin eine entsprechende Erschließung mit sonstiger Infrastruktur im Planungsgebiet über die angrenzende Siedlungsstruktur im Süden gegeben.

Somit ist die Erschließung des Bereiches auch weiterhin gesichert.

1.1 Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen

Aufgrund des konkreten Bauvorhabens soll der rechtskräftige Bebauungsplan im Bereich der Parzelle 54 aufgehoben werden, da die geplante Nutzung nicht den Gebietseigenschaften des derzeit festgelegten Allgemeinen Wohngebietes entspricht. Zukünftig soll hier eine Privatgarage entstehen.

Aufgrund der Vorgaben gem. § 34 BauGB, dass sich das Vorhaben gefällig in die umliegende Bebauung einfügen muss, ist mit keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Aufhebung zu rechnen.

Die im Bebauungsplan festgelegte lockere Eingrünung soll weiterhin im Norden auf dem restlichen Teilbereich der Parzelle umgesetzt werden.

Auswirkungen auf den Verkehr

Keine Auswirkungen absehbar.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Durch das geplante Vorhaben entsteht eine geringfügigere Bebauung als derzeit im Bebauungsplan ermöglicht. Die Umsetzung des Vorhabens wird im Zuge der Bauvorlage geprüft. Daher wird mit keinen bis geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter gerechnet.

2.8 Grünordnung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung sieht eine lockere Eingrünung im Süden der Parzelle 54 vor. Aufgrund der Herausnahme eines Teils der Parzelle 54 aus dem Bebauungsplan, soll diese im Zuge der Bauvorlage nach Norden geschoben werden, um weiterhin eine Abschirmung des Wohngebietes hin zur freien Landschaft zu erhalten.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

2.9 Notwendigkeit städtebauliche Satzung

Im Rahmen der hier gegenständlichen Teilaufhebungssatzung zum Bebauungsplanes Sonnwendberg Nr. B 84-1687-2 soll der Bereich der Parzelle 54 aufgehoben werden.

Wie oben beschrieben wird dies aufgrund eines konkreten Bauvorhabens zur Errichtung einer Privatgarage umgesetzt. Die Zulässigkeit des Vorhabens nach Aufhebung richtet sich trotz der Satzung vollumfänglich nach § 34 BauGB.

Wie die Ausführungen zu den einzelnen Themenfeldern zeigen, ist auch ohne eine konkrete Bauleitplanung im Bereich der Parzelle 54 in den übrigen Bereichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gefährdet. Ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht nicht.

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Daniel Wagner
B. Eng. (FH) Umweltsicherung

3 Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

3.1 Aufhebungssatzung mit integrierter Grünordnung, M 1:1000

