

GEMEINDE HINTERSCHMIDING



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Sonndorf-Schönau“

Entwurf, 02.06.2022

Inhalt

- A Satzung
- B Begründung
- C Anlagen



Andreas Köck - Dipl. Ing. (FH) - Architekt & Stadtplaner
Scharrerstrasse 39 - 94481 Grafenau – Tel. 08552/9740134
Fax 08552/9740135 - info@ak-architektur.eu



A. Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147), hat die Gemeinde Hinterschmiding folgenden Bebauungsplan beschlossen:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sonndorf-Schönau“,

§ 1 Geltungsbereich

Eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1450 der Gemarkung Hinterschmiding sowie je eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1450/1 und 1450/2 bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sonndorf-Schönau“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M1:1000.

Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen i.S. des § 29 BauGB nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen
- (3) Über § 1 Abs. 5 BauNVO werden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausgeschlossen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Vgl. Teil B auf beigefügtem Bebauungsplan!

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinterschmiding, den

.....
Fritz Raab, 1. Bürgermeister

(Siegel)



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist die Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen in der Gemeinde Hinterschmiding, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus den Dorfgebieten entgegenwirken soll. Über den qualifizierten Bebauungsplan nach § 13b BauGB mit Grünordnungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung der Fläche erreicht werden.

Die Gemeinde Hinterschmiding beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen im Süden des Ortsteiles Sonndorf zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Es ist eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung im Bereich Saußbachweg/Schönau südlich des Dorfkentrums von Sonndorf um 10 Bauparzellen geplant.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen von besonderer Bedeutung, da dies zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beiträgt und die demografische Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Der Ort wird dadurch aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt.

Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue, durch Zuzug gewonnen werden. Einer Abwanderung kann damit entgegengewirkt werden, was für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur in der Gemeinde unverzichtbar ist. Durch die maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum können die Ballungsräume und zentrale Orte in Niederbayern entlastet werden.

Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich bereits als WA ausgewiesen, der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.



Auszug aktueller Flächennutzungsplan



2. Lage des/der Grundstücke /-s, Geltungsbereich

2.1 Lage des Planungsgebietes

Die Gemeinde Hinterschmiding liegt in der Region Donau-Wald im Bayerischen Wald im Landkreis Freyung-Grafenau – zugehörig zum Regierungsbezirk Niederbayern.

Der Ortsteil Sonndorf liegt ca. vier Kilometer östlich von Freyung, zwölf Kilometer von der Grenze zu Tschechien entfernt und ca. 38km nördlich von Passau.

Die Gemeinde Hinterschmiding hat ca. 2.500 Einwohner (Stand 2020) und erstreckt sich über 11 Gemeindeteile mit insgesamt 21,03km² Fläche.

2.2 Ausdehnung des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich des Dorfzentrums und süd-östlich im Anschluss an die best. Wohnbebauung entlang des Saußbachweges. Eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1450 der Gemarkung Hinterschmiding sowie je eine Teilfläche der Flurnummer 1450/1 und 1450/2 der Gemarkung Hinterschmiding bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 9.700m².

2.3 Topographie

Das Plangebiet liegt an einem Südhang. Der maximale Höhenunterschied innerhalb des Gebietes beträgt von Nordosten nach Südwesten maximal 5m und von Nordwesten nach Südosten max. 8m auf einer Gesamtlänge von ca. 150m.

2.4 Umgebende Bebauung

Am nordwestlichen Baugebietsrand schließt sich die bestehende Wohnbebauung (erschlossen vom Saußbachweg) an. Südöstlich und Nordöstlich ist das Gebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt. Im Südwesten schließt das Planungsgebiet an eine Flurparzelle mit bestehender Wohnbebauung (Flurnummer 1450/1 der Gemarkung Hinterschmiding) und an eine unbebaute Flurparzelle (Flurnummer 1450/2 der Gemarkung Hinterschmiding) an. Über eine Teilfläche der unbebauten Flurnummer soll die neue Erschließung an die Erschließungsstrasse „Schönau“ erfolgen.

Die Erschließung kann somit als gesichert angesehen werden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Planungsidee

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonndorf-Schönau“ möchte die Gemeinde Hinterschmiding die Voraussetzungen für Wohnraum im dörflichen Umfeld schaffen. Das Planungsgebiet soll sich in die vorhandene Topographie und die unmittelbare Umgebung einpassen.

3.2 Baustruktur

In offener Bauweise soll die Dorfstruktur aufgenommen und der ländliche Charakter erhalten werden. Die Bebauung erfolgt mit Einfamilien- und Doppelhäusern.



4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die überörtliche verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße in Sonndorf. Die neue Erschließung der Bauparzellen erfolgt mittels einer 4,25m breiten, asphaltierten Straße mit am Ende liegendem Wendehammer im Bereich des Planungsgebietes. Die Bauparzellen werden links und rechts von der Erschließungsstraße angeordnet.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über Bushaltepunkte im näheren Umfeld gewährleistet.

Die Aufenthaltsqualität der neuen Erschließungsstraße soll durch entsprechendes Begleitgrün gesteigert werden.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser werden im freien Gefälle in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Für das Niederschlagswasser wird ein eigener Regenwasserkanal errichtet. Das anfallende Niederschlagswasser erstmals bebauter Flächen soll möglichst vor Ort versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Herstellung einer Regenwasserpufferanlage mit mind. 4,9m³ Fassungsvermögen als Retentionsvolumen ist erforderlich. Zusätzliches Speichervolumen für Brauchwasser muss gesondert vorgesehen werden. Der Überlauf der Regenwasserpufferanlage ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

4.3 Weitere Sparten zur Versorgung

Die notwendigen Sparten für die Erschließung mit Strom, Telekom usw. werden in der geplanten Erschließungsstraße für jede Parzelle verlegt und an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Sämtliche die Erschließung betreffenden Sparten und notwendige Maßnahmen werden in der Erschließungsplanung für das Baugebiet erfasst und berücksichtigt.

4.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW) und kann als gesichert betrachtet werden. Eine Abfuhr der Müllbehälter ist über die geplante Erschließungsstraße mit Wendehammer mit den vorhandenen Fahrzeugen des Entsorgers möglich.

4.5 Wasserwirtschaft

4.5.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die gemeindlichen Netze sichergestellt.

4.5.2 Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasserbeseitigung

Siehe 4.2.



4.5.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde Hinterschmiding.

4.6 Altlasten

Nach den vorliegenden Unterlagen und Kenntnisstand dürften im Planungsgebiet keine Altlasten zu erwarten sein.

5. Festsetzungen

Vgl. Teile A und B auf dem beigefügten Bebauungsplan.

6. Umweltbericht

Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes ist nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

7. Grünordnung

Vgl. Teil C auf dem beigefügten Bebauungsplan.

8. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB)

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich im Zusammenhang bebauter Ortschaften anschließen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Mit dem Bebauungsplan „Sonndorf-Schönau“ werden insgesamt 10 Bauparzellen mit einer Fläche von ca. 8.199m² ausgewiesen.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaubare Grundstücksfläche 2.870m² und somit weniger als 10.000m².

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind somit erfüllt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 und vom Monitoring nach § 4c abgesehen wird.



C. Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1:1000 vom 09.05.2022 mit Satzungsbereich und planlichen
Festsetzungen (Bebauungs- und Grünordnungsplan)