



GEMEINDE HAIDMÜHLE

Deckblatt 5 zum **B E B A U U N G S P L A N**

Bereich „WA – FERIENGEBIET AM BERG“

GEMEINDE: HAIDMÜHLE
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 11.07.2022
überarbeitet am 18.09.2022
überarbeitet am 22.02.2023

INHALTSVERZEICHNIS

A	Stand der Planung	Seite	2
B	Verfahrensvermerke	Seite	3
C	Erfordernis und Ziel der Planung / Besonderheiten	Seite	4
D	Kennzahlen der Planung	Seite	6
E	Städtebau, Denkmalschutz	Seite	6
F	Natur, Umwelt, Landschaft und Grünordnung	siehe Anlage	
G	Erschließung	Seite	9

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1 Übersicht Bestand M 1: 5.000

A Stand der Planung

Vorentwurf	Neureichenau, den 10.06.2022
Überarbeitung des Vorentwurfs	Neureichenau, den 11.07.2022
Überarbeitung des Entwurfs (Einarbeitung Hinweis LRA: Separierung der Ausführungen zu Natur, Umwelt, Landschaft und Grünordnung in eigene Anlage)	Neureichenau, den 18.09.2022
Überarbeitung DN bei Garagen	Neureichenau, den 22.02.2023

B Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Haidmühle hat am __.__.____ die Änderung des Bebauungsplans „Feriengebiet am Berg“ mit Deckblatt 5 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am __.__.____ in der PNP und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß §3 Abs.1 BauGB unterrichtet, dass ein Bebauungsplan geändert wird, der sich auf das Plangebiet und die benachbarten Gebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Entwurf zum Deckblatt 5 wurde im Gemeindezentrum/Rathaus gemäß §3 Abs.2 BauGB von __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.____ durch Aushang und auf der Home-Page der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig (von __.__.____ bis __.__.____) wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß §4 Abs.2 BauGB um Stellungnahme zum Deckblatt-Entwurf und der Begründung ersucht.

4. Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am __.__.____ die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Inkraftsetzung des Deckblatt 5 zum Bebauungsplan „Feriengebiet am Berg“ beschlossen und diesen der höheren Planungsbehörde (hier LRA Freyung-Grafenau) zur Genehmigung vorgelegt.

C Erfordernis und Ziel der Planung / Besonderheiten

Der durch den Bebauungsplan „Feriengebiet am Berg“ überplante Gemeindebereich weist neben fünf Sondergebieten auch zwei als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Areale auf. Diese als WA ausgewiesenen Grundstücke sind im Privatbesitz und im Bestand abweichend zur im Bebauungsplan festgesetzten Parzellierung und Wegeführung in sehr geringem Umfang bebaut. Eine Realisierung der festgesetzten Erschließung ist aufgrund der Bestandsgebäude in Teilbereichen nicht mehr umsetzbar, was eine Bebauung der betroffenen Parzellen teils erschwert, teils unmöglich macht. Um eine Umsetzung des Bebauungsplans mit einer sinnfälligen Erschließung der in diesem Bereich betroffenen Grundstücke zu ermöglichen, ist eine Umplanung/Verschiebung der vorhandenen Flächenaufteilung sowohl für die Parzellen als auch insbesondere für die Erschließung innerhalb der Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans für den hier betrachteten Bereich erforderlich.

Der Gemeinde stehen dann für Familien aus der Gemeinde und/oder Personen, die sich neu im Gemeindegebiet ansiedeln möchten, wieder geeignete Bauplätze zur Verfügung. Der Bedarf an verfügbaren Bauplätzen ist gegeben.

Ziel der Bauleitplanung ist es, mit Änderung des Bebauungsplans „WA-Feriengebiet am Berg“ im dargestellten Teilbereich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden auf den Grundstücken zu schaffen. Vorgesehen sind künftig 22 Parzellen für Einfamilienhäuser (teilweise bereits bebaut) als Siedlungs-Bebauung mit innerer Erschließungsstraße südlich der Ludwigsreuter Straße.

Für die Gemeinde Haidmühle existiert aktuell kein Flächennutzungsplan, weswegen die Änderung des Bebauungsplans „WA-Feriengebiet am Berg“ durch die Genehmigungsbehörde (Landratsamt FRG als höhere Planungsbehörde) genehmigt werden muss. In den geführten Vorgesprächen mit Vertretern des Landratsamtes wurden die für eine Bebauung erforderlichen Änderungen der planlichen und textlichen Festsetzungen abgestimmt und die Verfahrensart festgelegt.

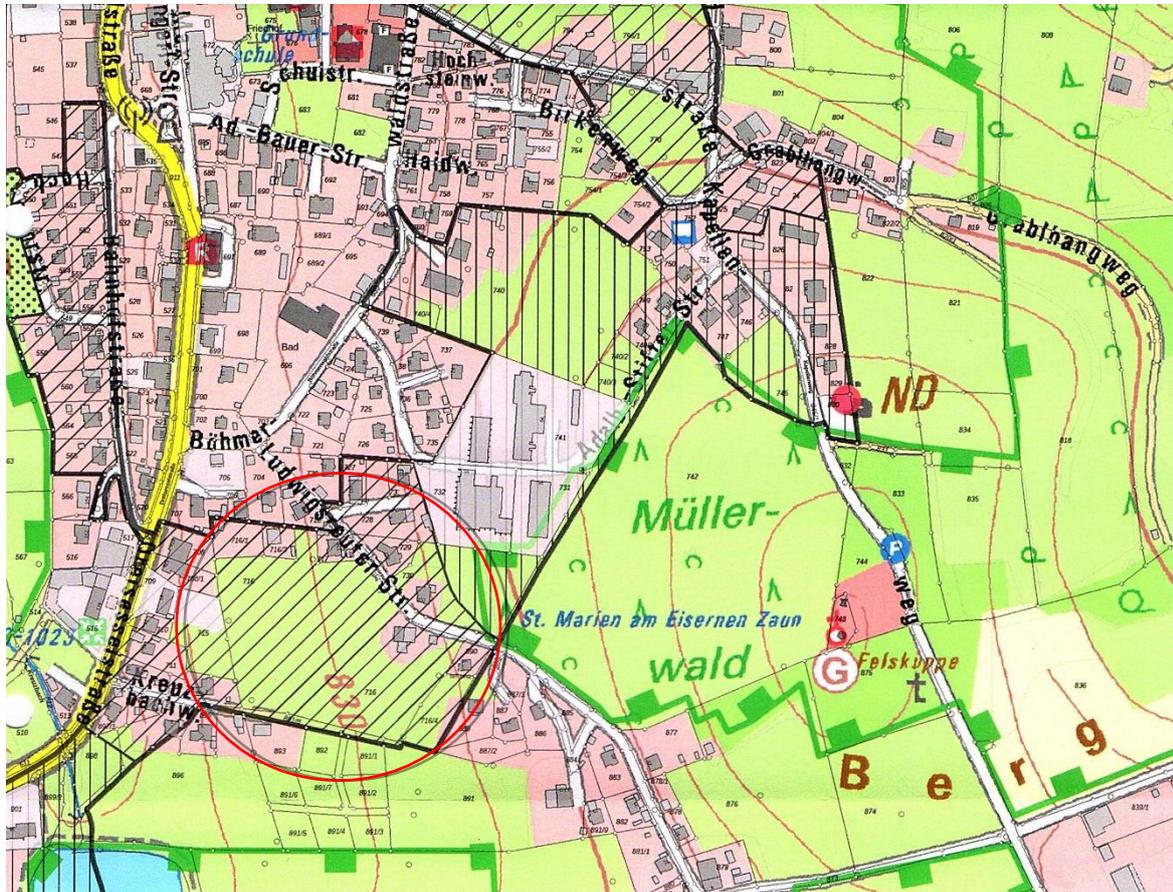
Auch wurde abgestimmt, dass das formal vorhandene Überangebot an Bauplätzen in der Gemeinde Haidmühle durch für dieser Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht relevant ist, da die hier vorhandenen Bauplätze mit Änderung des Bebauungsplans durch dieses Deckblatt nicht erhöht werden.

Die mit der Änderung des Bebauungsplans im Bereich „WA-Feriengebiet am Berg“ geplante Bebauung stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich „WA-Feriengebiet am Berg“ bleibt unverändert.

Abbildung 1: Übersicht Bestand

M 1:5.000



Der zu überplanende Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Feriengebiet am Berg“ in der Ortschaft Haidmühle liegt am südlichen Ortsrand, der von der ortsüblichen Einzelhausbebauung geprägt ist.

D Kennzahlen der Planung

<u>Räumlicher Geltungsbereich Deckblatt 5</u>	~2,56 ha
<u>Wohnbauland (netto) Parzellen 1-22</u>	~1,92 ha
<u>darin überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)</u>	~0,57 ha
<u>Fläche Erschließung, Bestand und geplant</u>	
~2,56 ha abzüglich ~1,92 ha =	~0,64 ha

Zu den hier angeführten Flächen kommen keine neuerlichen Ausgleichsflächen auf gesonderten Grundstücken hinzu, da der Ausgleich schon im Ursprungsverfahren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans betrachtet und abschließend geregelt worden ist. Die Veränderung der Parzellengrenzen und der Wegeführung betrifft lediglich eine innere Umverteilung ohne Flächenmehrung.

E Städtebau, Denkmalschutz

Das Plangebiet des Deckblatt 5 zum „Feriengebiet am Berg“ ist derzeit in großen Teilen unbebaut. Es ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan „Feriengebiet am Berg“ und somit Bestandteil der Siedlungserweiterung der Gemeinde Haidmühle nach Süden.

Westlich des Plangebiets des Deckblatt 5 zum „Feriengebiet am Berg“ schließt der weitere bei dieser Planung nicht betrachtete Bereich des Bebauungsplans „Feriengebiet am Berg“ mit einer lockeren Bebauung größtenteils in offener Bauweise an.

Nördlich grenzt das Plangebiet des Deckblatt 5 an die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ebenfalls lockerer ortstypischer Einzelhausbebauung in offener Bauweise als prägender Struktur des Ortes.

Östlich wird das Plangebiet des Deckblatt 5 zum „Feriengebiet am Berg“ von der Ludwigsreuter Straße begrenzt, die die Hauptzufahrt zum Plangebiet und die Verbindung zum Hauptort darstellt.

Südlich grenzt das Plangebiet des Deckblatt 5 zum „Feriengebiet am Berg“ an die von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägte freie Landschaft an.

Das Gemeindegebiet zeigt ein von Natur aus stark modelliertes und von Hanglagen geprägtes Gelände. Im Gemeindegebiet sind in vielen Bereichen großflächige Biotope festgestellt und kartiert.

Im Plangebiet des Deckblatt 5 zum „Feriengebiet am Berg“ ist und bleibt, entsprechend der Zielsetzung, vorwiegend Wohnbebauung zu ermöglichen, als **Art der baulichen Nutzung** ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aber bewusst ausgeschlossen, da von diesen Betrieben störende Wirkungen für das Gesamtareal ausgingen und die Ortsrandausbildung in dieser sensiblen Naturlandschaft negativ prägen würden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Feriengebiet am Berg“ festgesetzten Grünflächen bzw. zu pflanzenden Bäume werden an die geänderten Parzellenzuschnitte angepasst und entsprechend im Deckblatt 5 zum „Feriengebiet am Berg“ neu verortet als **Maßnahme zur Landschaftspflege** festgesetzt.

Das Umfeld mit seinen bestehenden städtebaulichen Strukturen und der lockeren Bebauung wird im Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt 5 aufgegriffen und dieser an die Bestandssituation der nicht B-Plan-konformen Bestandsbebauung im Plangebiet angepasst.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Festsetzung von Baugrenzen der zur Bebauung vorgesehenen Baufenster nach §23 Abs.1 und Abs.3 BauNVO definiert. Alle Haupt- und Nebengebäude sind in dem so entstehenden Baufenster anzuordnen, sodass auf jeder einzelnen Parzelle nach örtlichem Aufmaß ein Kompromiss zwischen kurzen Erschließungswegen, einer geländeangepassten Bauweise mit begrenzt zulässigen Erdbewegungen und der Möglichkeit, einen privaten Gartenbereich mit ausreichender Besonnung anzulegen, gefunden wird. Zum einen soll der räumliche Bezug der Gebäude zum Straßenraum hergestellt werden, zum anderen soll der Umfang der baulichen Eingriffe möglichst reduziert bleiben.

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird für das Plangebiet im Hinblick auf die ortsübliche lockere Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Das bewegte und von der natürlichen Hanglage geprägte Grundstück soll nach der festgesetzten Parzellierung in zweiundzwanzig einzeln zu bebauenden Parzellen bebaut werden, was je nach Geländeverlauf eine Hangbauweise bedingt.

Für jedes Grundstück ist als Entwurfsgrundlage ein genaues **örtliches Aufmaß** anzufertigen, um einen an die konkrete Örtlichkeit angepassten Entwurf anfertigen zu können. Die Höhenentwicklung des hanglagigen Grundstücks wird so mit der zulässigen Bebauung sinnvoll aufgenommen und Geländeänderungen begrenzt.

Lage und Größe der Baufenster ermöglichen eine Bebauung parallel zur Straße oder 90° gedreht. Auch eine Orientierung der Gebäude entlang des Verlaufs der Höhenlinien ist zulässig, um den Hangverlauf aufzunehmen. Die Höhenentwicklung der Gebäude selbst wird durch die Festsetzung der berg- und talseitig maximal zulässigen an der Traufe gemessenen Wandhöhen im Sinne des Art.6 Abs.4 Satz 2 BayBO über dem bestehenden Gelände (Urgelände) als unterem Bezugspunkt festgesetzt.

Geländeänderungen werden somit auf das für eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke erforderliche Maß begrenzt und der größtmögliche Schutz des Bodens sichergestellt. Die **zulässige maximale Wandhöhe und Geschossigkeit wird im Plan parzellenweise durch Planzeichen festgesetzt**. Die Festsetzungen sollen trotz der teils ausgeprägten Hanglage Gebäude mit talseitig zweigeschossiger Bauweise, zusätzlich mit kleinem Kniestock ermöglichen. Diese Anforderung bedingt je nach Geländeverlauf entweder ein klassisches Hanghaus mit **U + E + D** oder **E + 1 + D**. Das angegebene Maß der maximal zulässigen Wandhöhe bezieht sich auf die Traufhöhe.

Giebeldreieck und Firshöhe bemessen sich aus den zulässigen Dachneigungen und bleiben bei dieser städtebaulichen Festsetzung außer Betracht. Der First der Gebäude ist in der Waage zu planen und zu errichten.

Diese städtebauliche Festsetzung hat keinen Einfluss auf die Ermittlung von Abstandsflächen nach Art.6 BayBO.

Sämtliche Parzellen werden über die geplante bzw. in Teilen vorhandene Erschließungsstraße erschlossen. Die **Garagenstandorte** werden aufgrund der Topografie unter Einhaltung eines erforderlichen Abstands zur Straße von mindestens 1,5m mit der geschlossenen Wandseite straßenseitig vorgeschlagen. Die **Garagenzufahrt** erfolgt somit seitlich über einen vorgelagerten Stellplatz/Zufahrt, parallel zur Straße.

Alternativ kann der Garagenstandort, dann mit Einhaltung der in der GaStellV benannten Abstände, auch gedreht und/oder ins Hauptgebäude ganz oder teilweise integriert werden. Eine Kellergarage (Tiefgarage) mit einer Abfahrtrampe unter das Gebäude ist nicht zulässig.

Bei Parzellen, deren Erschließung talseitig erfolgt, darf die Garage mit einem geringen Gefälle zur Straße hin in etwa auf dem Niveau der Straße unter dem Urgelände zu liegen kommen.

Um die ortsübliche umgebende lockere Wohnbebauung mit freistehenden Wohngebäuden gestalterisch aufzunehmen, wird die **offene Bauweise** festgesetzt.

Die Abstandsflächenregelungen des Art.6 BayBO kommen zur Regelung der **Abstandsflächen** im Plangebiet uneingeschränkt zur Anwendung.

Darüber hinaus gelten die festgesetzten Baugrenzen. Außerhalb der Baugrenzen/Baufenster ist eine Bebauung nicht zulässig.

Zu Nachbarn, deren Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, gelten die Regelungen des Art.6 BayBO ebenfalls uneingeschränkt.

Die Hanglage der Grundstücke bedingt zum boden- und landschaftsschonenden Umgang mit dem **Gelände** eine angepasste Hangbauweise (siehe Systemkizzen im Plan). Geländemodellierungen sollen nach Möglichkeit mit Böschungen im Böschungswinkel 1:1,5 vermittelt werden. Zulässig sind auch Stützwände und Stützmauern, die zur Geländeabfangung und/oder Geländegestaltung unabhängig von der Gebäudehülle außerhalb der Gebäudegrundfläche errichtet werden. Diese werden jeweils auf eine maximale Höhe von 1,6m ab Urgelände begrenzt, um Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsschutzgebiet sowie den Boden möglichst gering zu halten. Als Material für die Stützwände und Stützmauern werden regionaltypische Natursteine (z.B. grauer Granit), die als Trockenmauern errichtet oder auch in Gabionen gefasst sein können, festgesetzt. Gabionen sind ausnahmslos zu begrünen.

Diese Bauweise stellt ein erhöhtes Potential als Lebensraum für Kleinlebewesen dar.

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der Gebäudegrundflächen werden auf jeweils maximal 1,5m ab Urgelände festgesetzt.

Zwischen Stützwänden und/oder Stützmauern zur Geländeterrassierung muss je mindestens ein Abstand von Vorderkante bis Vorderkante von 2m liegen.

Für den Planbereich des Deckblatt 5 gelten nur solche **Einfriedungen** als zulässig, die ohne Sockelausbildung und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10cm als Durchschlupf für Kleinsäuger errichtet werden.

Einfriedungen sind als Holzlattenzaun, als Weidenrutenzaun oder als Hecken aus heimischen Gehölzen auszubilden. Geschlossene Mauern oder blickdichte Verkleidungen sind nicht zulässig.

Bei Erdarbeiten zu Tage tretende Funde wie Keramiken, Metall- und Knochen oder Knochenteile sind gemäß Denkmalschutzgesetz umgehend dem Landratsamt zu melden.

F Natur, Umwelt, Landschaft und Grünordnung

siehe Anlage

G Erschließung

Die **Verkehrsanbindung** des Geltungsbereichs Deckblatt 5 zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Feriengebiet am Berg“ erfolgt über die Ludwigsreuter Straße, die eine Nebenverbindung ohne großes Verkehrsaufkommen darstellt.

Es ist davon auszugehen, dass diese vorhandene Erschließungsstraße das durch die zweiundzwanzig schon jetzt mit Baurecht versehenen Wohnbauparzellen entstehende Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen kann.

Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarschaften durch Lärmauswirkungen des Erschließungsverkehrs sind nicht zu befürchten.

Die Versorgung mit **Frischwasser** und **Löschwasser** ist durch das gemeindliche Wasserversorgungs- und Hydrantennetz sicherzustellen. Falls zusätzliche Löschwasserkapazitäten erforderlich würden, wären diese von der Gemeinde mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Die **Entwässerung** soll im Trennsystem erfolgen. Für jede Parzelle ist ein Hausanschluss zur Einleitung in das gemeindliche Kanalsystem zu errichten. Sollte hiervon abweichend von Gemeindeseite eine Sammeleinleitung gewünscht sein, so wäre dies in einem gesonderten Entwässerungsprojekt zu untersuchen und zu planen.

Sämtliche Leitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen. Zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit von festgesetzten Baumpflanzungen müssen diese Leitungen einen Mindestabstand von 2,5m von diesen Pflanzungen einhalten. Im Leitungsbereich geplante Pflanzungen sind den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zu melden.

Anlagen

-Ausführungen zu Natur, Umwelt, Landschaft und Grünordnung

**-Deckblatt 5 Index 02 zum Bebauungsplan „Feriengebiet am Berg“
mit textlichen und grünordnerischen Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken**

Gemeinde Haidmühle

Haidmühle, den

.....
1. Bürgermeister