



STADT FREYUNG

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Köppenreut“

Lakritz Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Zellner | Büttner | Füller

A Satzung

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) hat die Stadt Freyung folgenden Bebauungsplan beschlossen:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Köppenreut“

§ 1

Geltungsbereich

Die Fläche des Grundstücks Flurnummer 4658 und Teilflächen der Flurnummer 4642 und 4634 der Gemarkung Kumreut bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Köppenreut“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 10.08.2021. 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.

Freyung, den Datum
Stadt Freyung

(Siegel)

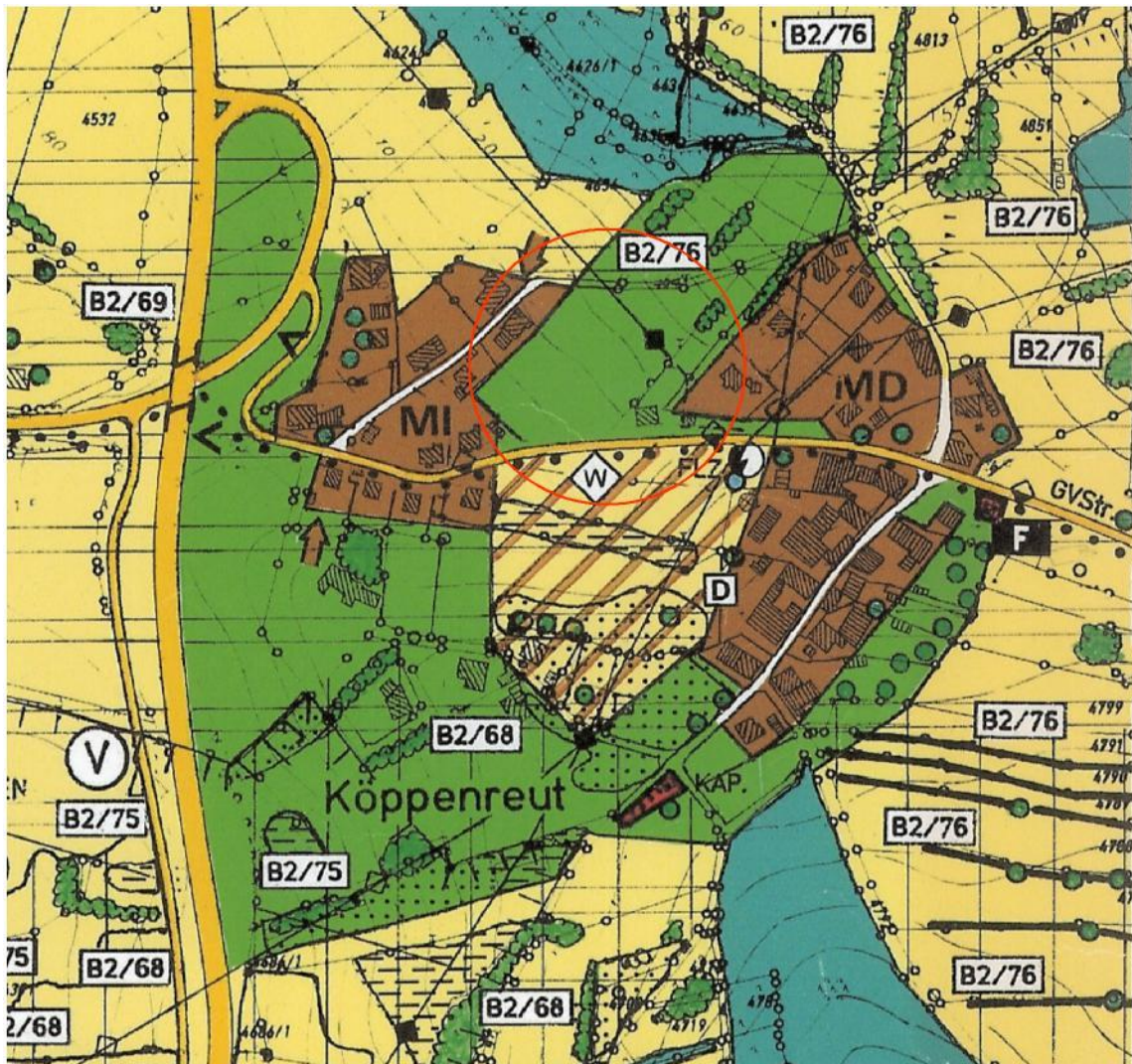
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

B Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist eine Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen im Ortsteil Köppenreut, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus den Dorfgebieten entgegenwirken soll.

Der Flächennutzungsplan ist momentan in diesem Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Die vorgesehene Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird nachträglich im Wege der Berichtigung angepaßt.



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

2.1 Lage des Planungsgebietes

Die Stadt Freyung liegt ca. 33 km nördlich des Oberzentrums Passau im Landkreis Freyung-Grafenau – zugehörig zum Regierungsbezirk Niederbayern.

Mit ca. 7.200 Einwohnern (Stand 2019) gehört Freyung zu den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkten im Unteren Bayerischen Wald. Das Stadtgebiet erstreckt sich über insgesamt 48,64 km² und besteht neben der Stadt Freyung aus 26 Ortsteilen.

2.2 Ausdehnung des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich des Stadtgebietes im Ortsteil Köppenreut. Die Fläche des Grundstücks Flurnummer 4658 und Teilflächen der Flurnummer 4642 und 4634 der Gemarkung Kumreut bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Gesamtfäche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 7000 m².

2.3 Topographie

Das Planungsgebiet liegt an einem Südhang. Der Höhenunterschied innerhalb des Gebietes beträgt ca. 14 m.

2.4 Umgebende Bebauung

Am nördlichen Baugebietsrand schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Darüber verläuft ein Verbindungsweg, welcher sowohl landwirtschaftlich als auch privat befahren wird. Südlich ist das Bebauungsgebiet von der kommunalen Dorfstraße begrenzt. Westlich und östlich befinden sich private Grundstücke mit Wohnbebauung. Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Planungsidee

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Köppenreut“ möchte die Stadt Freyung die Voraussetzung für stadtnahen Wohnraum schaffen. Im dörflichen Gebiet und der vorhandenen Topographie soll sich das neue Planungsgebiet in die 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 Köppenreut. Die Erschließungsstraße des Planungsgebietes findet mittels 3,5m breiter asphaltierter im nördlichen Bereich geschotterter Straße statt. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über Bushaltepunkte im näheren Umfeld gewährleistet. Die Aufenthaltsqualität der Erschließungsstraße soll durch entsprechendes Begleitgrün gesteigert werden. Ein geschotterter Mehrzweckstreifen mit 1,25m Breite soll straßenbegleitend vorgesehen werden.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser werden im freien Gefälle in die bestehende Kanalisation südlich des Baugebietes 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 mindestens 5m³ Fassungsvermögen als Retentionsvolumen ist erforderlich. Gesondertes Speichervolumen für Brauchwasser muss gesondert vorgesehen werden!

Der Überlauf der Regenwasserpufferanlage ist in den städtischen 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 50 m² 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 wie Strom, Telekom usw. werden im Mehrzweckstreifen verlegt und an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Sämtliche die Erschließung betreffende Sparten und notwendigen Maßnahmen werden in der Erschließungsplanung erfasst.

4.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW) und kann als gesichert betrachtet werden.

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 Stadt Freyung.

4.6 Altlasten

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

5. Festsetzungen

Vgl. Teile A und B auf beigelegtem Bebauungsplan!

6. Umweltbericht

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

7. Grünordnung

Vgl. Teil C auf beigefügtem Bebauungsplan!

8. Einbeziehung von Außenbereichsfächen 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 an im Zusammenhang gebaute Ortsteile anschließen.

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

Mit dem Bebauungsplan „Köppenreut“ werden insgesamt neun Bauparzellen mit einer Fläche von rund 6.100 m² ausgewiesen.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaubare Grundstücksfläche 2.440 m² und somit weniger als 10.000 m².

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 Angabe nach § 3 Abs. 2

Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 und vom Monitoring nach § 4c abgesehen wird. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst.

C Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1 : 1 000 vom 10.08.2021 mit Satzungsbereich und planlichen Festsetzungen (Bebauungs- und Grünordnungsplan)

Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan