

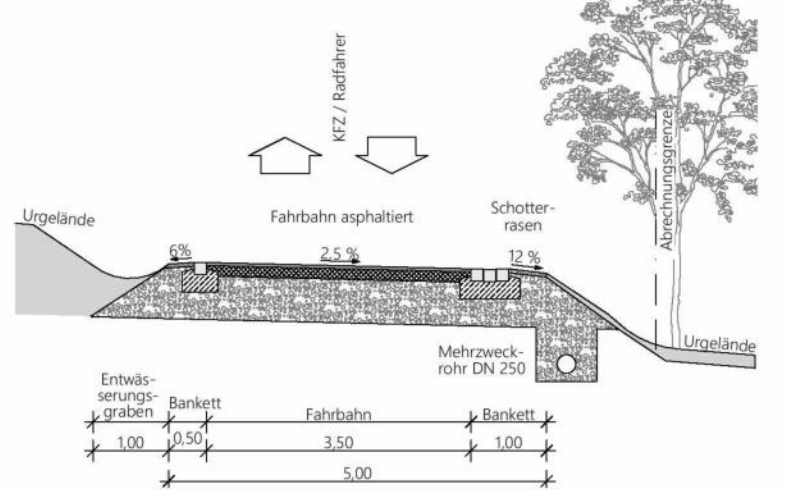


Lageplan M 1:1000

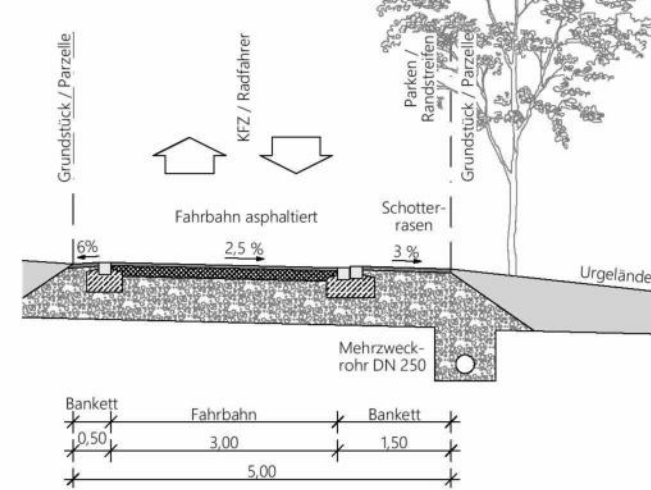
PLANLICHE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
- neue Grundstücksgrenzen mit Grenzstein (vorgeschlagene Parzellierung)
- Begrenzungslinie als Darstellung der Straßen im privaten Plangebiet
- Flurstücknummern
- Bauplatznummerierung (nach vorgeschlagener Parzellierung)
- Straßenbezeichnung
- Höhenlinien
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude

Luisenweg

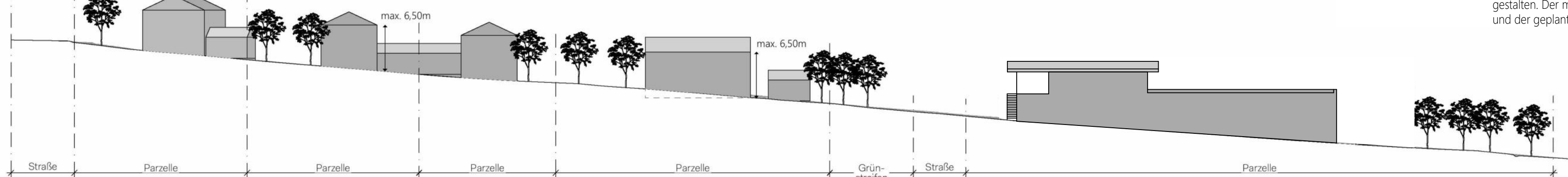


Wohnweg



Straßenquerschnitt - Regelfprofil

M 1:100



Gelände - Höhenentwicklung gem. Längsschnitt A-A

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- 1.3.1 offene / geschlossene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Reihen- und Doppelhäuser zulässig
- 1.3.2 Baugrenze (Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten)

1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 1.4.1 Gehsteige und öffentliche Fußwege
- 1.4.2 Straßenverkehrsfläche öffentlich
- 1.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: verkehrsberuhigter Bereich (Wohnweg 325/326 StVO)
- 1.4.4 Pflasterbelag (Vorschlag)
- 1.4.5 Vorschlag Ein- und Ausfahrt, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen
- 1.4.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Öffentliche Parkfläche

1.5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- 1.5.1 öffentliche Grünflächen
- 1.5.2 Pflanzung, heimischer, standortgerechter Einzelbaum gemäß textlichen Festsetzungen. Freie Standortwahl innerhalb des Grundstückes / der öffentlichen Grünfläche.
- 1.5.3 Pflanzung, heimischer, standortgerechter Einzelbaum gemäß textlichen Festsetzungen. Freie Standortwahl innerhalb eines 4 Meter breiten Korridors entlang der Straßenbegrenzungslinie bzw. entlang der Fußwegkante.
- 1.5.4 Pflanzung einer Strauchgruppe mit standortheimischen Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen, je Plansymbol sind mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen

1.6 sonstige Planzeichen

- 1.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.5 BauGB)
- 1.6.2 Bebauungsvorschlag mit möglicher Hauptfirstrichtung
- 1.6.3 vorgeschlagene Firstrichtung: in Längsrichtung des Gebäudes und parallel oder im rechten Winkel zur straßenseitigen Baugrenze
- 1.6.4 Garage mit Garagenzufahrt

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach Art. 81 BayBO über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

2.1 Bauweise / Abstandsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. , §§22, 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)

- 2.1.1 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 (5) Satz 2 BayBO werden nicht festgelegt.

2.2 Gebäude

- 2.2.1 Hauptgebäude: Dachform und Dachneigung
Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zelddach (ZD), Flachdach (FD) zulässig
Dachneigung von 0° - 45° (bei gleicher Neigung der Dachflächen)
Traufrichtung parallel oder im rechten Winkel zur straßenseitigen Baugrenze
- 2.2.2 Garagen / Nebengebäude: Dachform und Dachneigung
Satteldach, Walmdach, Zelddach, Flachdach mit gleicher Dachneigung wie Hauptgebäude
Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5°
- 2.2.3 Dachdeckung: Kleinteilige Ziegelddeckung, naturrot, rot, anthrazit, grau
Becheiddeckung hellgrau (nicht reflektierend), Grünlich
- 2.2.4 Kniestock: Kniestock zulässig, max. 120 m
- 2.2.5 Dachaufbauten: Solarflächen / Photovoltaikflächen in / auf der Fläche liegend mit geschlossener Rechteckform (keine abgestuften / abgetreppten Ränder, keine Aufständerung)
- 2.2.6 Wandhöhe: (traufseitig)
Parzelle 1-5/7-14: 6,50 m / Parzelle 6: 7,50 m der untere Bezugspunkt ist 630,50 m üNN.
Wandhöhe ist das Maß von der Urdachoberfläche bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Der untere Bezugspunkt für die Abstandsflächen ist das bestehende natürliche Gelände.
- 2.2.7 Anlagen: Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Diese sind einheitlich in geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.
- 2.2.8 Fassaden: Klinkerschtrauwerwerke, Fassadenverkleidungen mit Faserzementplatten, Fliesen und Aluminiumfassaden sind nicht zulässig. Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu beschränken. Unbehandelte Holzfassaden sind erwünscht.
- 2.2.9 Farben: Grelle Farbtöne sind unzulässig.
- 2.2.10 Höhenlage der Gebäude: Die Gebäude sind in das Gelände einzufügen.
Abgrabungen, Aufschüttungen und Anböschungen sind auf Parzelle 6 mit einer maximalen Höhe von 2,00m und auf allen anderen Parzellen mit einer Höhe von 1,50m zulässig. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an die Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten. Der max. Böschungswinkel beträgt hier 20°. Der vorhandene (Urgelände) und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabsplan (Höhe u. NHN) einzutragen.

2.3 Versorgungs- und Telefonanlagen

- 2.3.1 Versorgungs- und Telefonanlagen sind unterirdisch zu verlegen

2.4 Garagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebengebäude

- 2.4.1 An der Grundstücksgrenze zusammengesetzte überdachte Stellplätze und Garagen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt auch für grenznahe Garagen. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist zu beachten.
- 2.4.2 Die eingezeichneten Stellplätze- und Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Sie können innerhalb der Baugrenze unter Beachtung der im Folgenden unter Punkt 2.4.3 ausgeführten Vorgaben frei gewählt werden. Der Abstand der Garagenvorderrkante zu Verkehrsfläche beträgt mind. 3,00 m.
- 2.4.3 Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage mind. 1,50 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl die anzubauende Garage ebenso mind. 1,50 m von der Grenze abzurücken.
- 2.4.4 Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Pflaster (Fugenbreite mind. 10 mm oder drainfähiges Material), Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. Asphaltierungen sind unzulässig. Auf das Begrünungsgebot gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wird hingewiesen.
- 2.4.5 Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb des eigenen Grundstücks z. B. durch Aufweitung des im Regelprofil Wohnweg dargestellten Schotterrasenstreifens möglich.

2.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)

- 2.5.1 Von den Grundstücken und ihren Zufahrten darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Der Grundstückseigentümer muss sich vor evtl. Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen selbst schützen.
- 2.5.2 Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2.6 Außenanlagen

- 2.6.1 Stützmauern: Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 2,00 m - ausschließlich bei Parzelle 6, für alle anderen Parzellen max. 1,50 m - bezogen auf das Urdelände sind auf dem Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor den Stützmauern ist eine wirksame Bepflanzung zu erstellen. Sie sind durch Vorpflanzung oder Pflanzung von heimischen Arten zu begrünen.
- 2.6.2 Böschungen / Geländeaufrüstungen: Das natürliche Gelände ist möglichst weitgehend zu belassen. Abgrabungen und Auffüllungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Auf- und Abtragböschungen sowie sonstige Geländemodellierungen sind - gemessen ab Urdelände - bis zu einer Höhe von max. 2,00 m ausschließlich für die Parzelle 6, für alle anderen Parzellen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m gestattet. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an die Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten. Der max. Böschungswinkel beträgt hier 20°.
- 2.6.3 Einfriedigungen: Zulässig sind Zäune ohne durchgehenden Sockel mit einer Höhe von bis zu 1,20 m über Gelände. Streifenfundamente, Gabionen und Mauern sind nicht zulässig. Der Bodenraum ist mind. 15 cm über Gelände freizuhalten. Im Bereich von Sichtdreiecken und Einmündungen beträgt die zulässige Zaun- und Heckenhöhe maximal 0,80 m gemessen ab Straßenoberkante. Entlang der Erschließungsstraße sind die Einfriedigungen mit vorgelagertem Grünstreifen in einer Mindestbreite von b: 1,00 m ins Grundstück zurückzusetzen.

2.7 Baugebot

- 2.7.1 Nach Grundstückserwerb ist mit der Bebauung der Parzellen zeitnah zu beginnen. Genaue Regelungen hierzu werden im Kaufvertrag getroffen.

C GRÜNORDNUNG

3.1 Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 3.1.1 Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen. Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinnngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3 m² zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.
- 3.1.2 Bepflanzung Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der Auswahlhilfe in 3.1.3 zulässig. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 3, Südossteiches Hügel- und Bergland). Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm Einzelbäume: Hochstämm mit StU 10-12 cm oder vergleichbare Solitärqualität, 3 x v m. B.; Je Baum sind im Wurzelraum mindestens 10 m² offene Bodenoberfläche und 16 m² durchwurzelbarer Boden vorzusehen.
Bei Pflanzung von Obstbäumen ist auf dem Baugrundstück auch die Verwendung von Halbstämmen möglich. Die festgesetzten Gehölze sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu pflanzen. Bei Ausfall eines Baumes oder Strauchs ist gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Ausfall zu leisten.
Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulch der Flächen zu reduzieren.
Zu festgesetzten Gehölzen ist auf den Baugrundstücken mit baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Außerhalb eingefriedigter Grundstücke ist ein Verbizschutz sicherzustellen
- 3.1.3 Pflanzliste
Bäume:
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Hänge-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Populus tremulaErsle
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde
Ulmus glabra Berg-Ulme
sowie Obstbäume heimischer Arten und Sorten
Sträucher:
Cornus sanguinea Roter Hatriegel
Cornus avellanaHasel
Crataegus laevigata Hänge-Birke
Euonymus europaeus Gewöhnlicher Pfaffenhut
Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus cathartica Hunds-Rose
Rosa canina Alpen-Rose
Salix aurita Ohrrchen-Weide
Salix caprea Sal-Weide
Salix cinerea Asch-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- 3.1.4 Unzulässige Pflanzen: Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntblauhe Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaifruchten, Thuja, Scheinzypressen).

3.2 Ökologie

- 3.2.1 Behandlung des Oberbodens: Zum Schutz des belebten Oberbodens ist im Rahmen der Baumaßnahmen der Oberbodenabtrag fachgerecht in Mieten von max. 3 m Breite und 1,50 m Höhe zu lagern und bis zur Wiederverwendung durch Ansaat von Leguminosen zu erhalten.
- 3.2.2 Entwässerung der Grundstücke: Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (Zufahrten, Terrassen) ist in Regenwasserzisternen von mindestens 5m² je Parzelle zwischenspeichern (Brauchwassernutzung). Die Überläufe sind dem gemeindlichen Regenwasserkanal zuzuführen.
- 3.2.3 Beleuchtung von Außenanlagen: Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen ohne UV-Licht-Emissionen zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten.
- 3.2.4 Ausgleichmaßnahmen gesetzlicher Biotopschutz: Als Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Flächen sind die gemäß Ausgleichflächenplanung (Anlage 03 bis 05) festgelegten Maßnahmen auf den gemeindeeigenen Grundstücken Flr. 5145 und 5395 durchzuführen.
- 3.2.5 Weitere Ausgleichmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung: Als weitere Ausgleichmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die gemäß Maßnahmenplan (Anlage 03 bis 05) für die externen Ausgleichflächen festgelegten Maßnahmen auf den gemeindeeigenen Grundstücken Fl. Nr. 5145 und 5395 (Gemarkung Innerzell) durchzuführen.



E VERFAHRENSVERMERK

Bebauungsplan

WA Zellerfeld II
GEMEINDE INNERZELL
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

Planunterlagen:
Höhenlinien entnommen aus BayernAtlas, Stand Vermessung von 2024. Nach Angabe des Vermessungsamtes nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Untergrund:
Aussagen und Rückver-schlüsse auf die Untergrund-verhältnisse und die Boden-beschaffenheit können weder aus den amtlichen Kar-ten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernom-mene Planungen und Gege-beinheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

21.05.2025

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.02.2024 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2025 hat in der Zeit vom 20.06.2025 bis 18.07.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 5 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2025 hat in der Zeit vom 20.06.2025 bis 18.07.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xxx wurde mit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxx bis xxx beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxx bis xxx öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Innerzell hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom xxx den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xxx als Satzung beschlossen.

Gemeinde Innerzell, den (Siegel)

1. Bürgermeister Josef Kern

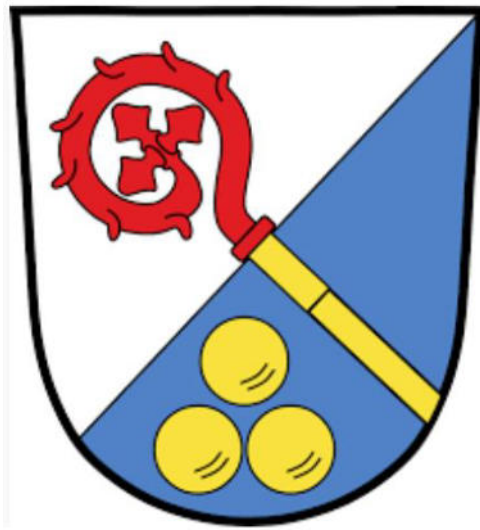
7. Ausfertigt
Gemeinde Innerzell, den (Siegel)
.....
1. Bürgermeister Josef Kern

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Innerzell, den (Siegel)
.....
1. Bürgermeister Josef Kern

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

„WA ZELLERFELD II “



GEMEINDE INNERNZELL

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 21.05.2025

I.	BEBAUUNGSPLAN.....	3
I.1	LUFTBILD.....	3
I.2	ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG	5
I.3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	18
I.3.1	LAGE.....	18
I.3.2	ERSCHLIESSUNG.....	19
I.3.3	IMMISSIONSSCHUTZ	22
I.4	TEXTLICHE HINWEISE.....	23
I.4.1	Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern	23
I.4.2	Der Verlauf des Urgeländes.....	23
I.4.3	Abfallstoffe	24
I.4.4	Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen.....	24
I.4.5	Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens	24
I.4.6	Energieversorgung	24
I.4.7	Brandschutz	24
I.4.8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	25
I.5	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	25
I.6	VERFAHREN.....	25
	ANLAGEN:	25

I. BEBAUUNGSPLAN

I.1 LUFTBILD





I.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Innernzell hat am 21.03.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Zellerfeld II “ aufzustellen. Anlass der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des vorhandenen Bedarfs. Zudem soll im nördlichen Plangebiet eine selbstgesteuerte ambulante Wohngemeinschaft umgesetzt werden. In Anbetracht einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung ist die Etablierung innerhalb der Ortsgrenzen gerade für einheimische Bevölkerung eine zu begrüßende Maßnahme.

Anlass und Zielsetzung der Planung ist die Deckung eines dringenden Wohnbedarfes für die ortsansässige Bevölkerung der Gemeinde Innernzell. Aufgrund von zahlreichen Anfragen aus der Bevölkerung war die Gemeinde Innernzell in den letzten Jahren stets auf der Suche nach geeigneten Flächen, um der vorhandenen Nachfrage nach Bauland für den Wohnungsbau das erforderliche Angebot gegenüber stellen zu können.

Zu diesem Zweck konnte zuletzt im Bereich der Ortschaft Hilgenreith (Bebauungsplan „Hilgenreith – Erweiterung “), im Ortsteil Tumiching sowie in der Ortschaft Ort (Bebauungsplan „WA Ort “) Bauland ausgewiesen werden. Diese Flächen sind mittlerweile vollständig bebaut bzw. stehen nicht mehr zur Verfügung. Auch andere für eine geordnete städtebauliche Erweiterung geeignete Flächen in Gemeindeeigentum bzw. die Möglichkeit des Erwerbs solcher Flächen stehen der Gemeinde in absehbarer Zukunft nicht zur Verfügung.

Im Bereich einer der letzten Erweiterungen des Siedlungsgebietes des Hauptortes Innernzell (Bebauungsplan „WA Zellerfeld Erweiterung I “) hat sich für die Gemeinde die Möglichkeit von Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzflächen ergeben, die sich für die weitere Entwicklung des Ortsgebietes von Innernzell anbieten. Durch die Ausweisung von Bauland kann im südöstlichen Bereich der Ortschaft Innernzell der Ortsrand in sinnvoller und städtebaulich verträglicher Weise abgerundet werden und zugleich mittel- bis langfristig der dringende Bedarf an Wohnraum gedeckt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann durch die Aufstellung des Bebauungsplan mit Grünordnung im Bereich „WA Zellerfeld II “ sichergestellt werden.

Die Ortschaft Innernzell wird durch die Ausweisung dieses neuen Allgemeinen Wohngebietes in seiner Gesamtanlage städtebaulich abgerundet. Aufgrund des dringenden Bedarfes in Verbindung mit der Möglichkeit, direkt im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet „WA Zellerfeld Erweiterung I “ neues Wohnbauland zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Innernzell in der Sitzung vom 23.01.2023 einstimmig beschlossen, den Flächennutzungsplan „WA Zellerfeld II“ mit Deckblattnummer 17 “ zu ändern.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen innerhalb der Gemeindegrenzen jedoch von besonderer Bedeutung, da sie die zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kita, Grundschule) beiträgt und die demografische Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Dadurch wird die Gemeinde aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt.

Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Dadurch soll einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u. a. für den Erhalt der Infrastruktur, von Kindergarten und Grundschule sowie für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur unverzichtbar. Ebenso hat die Stadt die zukünftig stark steigende Anzahl an Einwohnern über 65 Jahre im Blick und möchte hier auch Möglichkeiten für eine Wohnnutzung dieser Gruppe etablieren. Auch ältere Personen benötigen Wohnraum, zum Teil aber auch in neuen möglichen Wohnformen, wie z.B. Mehrgenerationenhäuser, Pflege-Wohngemeinschaften, Senioren-Wohngemeinschaften, Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Quartierskonzepte usw. Dies ist bei diesem hier betrachteten Standort durch die Etablierung einer Wohngemeinschaft bereits geplant. Auch können durch eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Zentrumsnähe ohne großen Aufwand möglich. Das Plangebiet erfüllt durch seine attraktive Lage die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet. Bauliche Lücken werden durch die Bebauung ausgefüllt, es entsteht eine städtebauliche geschlossene Siedlungsfläche. Eine ortbildprägende Wirkung mit einem

geschlossenen Ortsrand wird erzielt. Das Ortsbild wird durch diese zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt

Bedarfsnachweis

gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung “ (07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat unter Einbindung insbesondere der kommunalen Spitzenverbände, aber auch von Umwelt-, Wirtschafts- und sonstigen Fachverbänden eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie entwickelt. Teil dieser Strategie sind sowohl die Einführung der Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag in das BayLplG als auch Maßnahmen zur Steuerung des Flächenverbrauchs auf Ebene der Landes- und Regionalplanung zur Sensibilisierung von Gemeinden, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie zur konkreten Unterstützung der Gemeinden. Das Maßnahmenpaket soll unter Einbindung der relevanten Akteure (Kommunen, Verbände, Ministerien) stetig weiterentwickelt werden. Gleichzeitig darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Bayern aufgrund seines wirtschaftlichen Erfolges und seiner Attraktivität als Wohnstandort ein wachsendes Land ist. Innerhalb der letzten fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner in Bayern daher um knapp 500.000, die der sozialversicherten Beschäftigten sogar um etwa 600.000. Die sich in der Folge dieser an sich erfreulichen Entwicklung verschärfende Wohnraumknappheit ist eine entscheidende soziale Frage unserer Zeit. Eine nachhaltige Entwicklung in Bayern erfordert daher den Ausgleich sozialer und ökologischer Herausforderungen: Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Eine Herausforderung stellt auch die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ohne Gefährdung dieser weiteren Belange ist Ziel der Flächensparoffensive.

Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

Entwicklung der Einwohnerzahlen:

Der Demografie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom August 2021 berechnet für die Gemeinde Innernzell bis 2033 folgende Entwicklung:

Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 1.546 Einwohnern im Jahr 2019 wird ab dem Jahr 2020 eine kontinuierliche Abnahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2033 auf geschätzte 1.450 Einwohner prognostiziert. Dies würde eine Zunahme um ca. 6 % bedeuten.

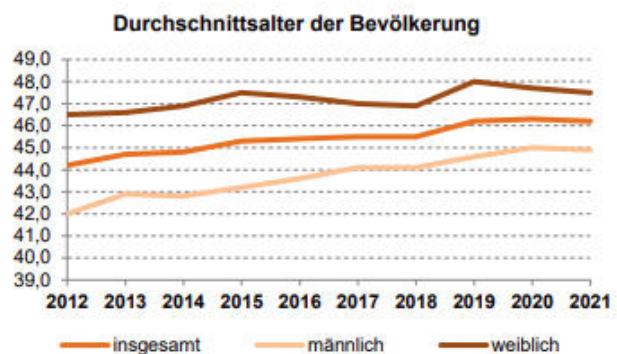
Datenblatt 09 272 128 Innernzell

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 546	218	987	341
2020	1 570	220	990	360
2021	1 560	210	990	360
2022	1 540	210	970	360
2023	1 530	210	950	370
2024	1 520	210	930	380
2025	1 510	220	910	380
2026	1 510	220	890	400
2027	1 500	220	880	400
2028	1 490	220	870	400
2029	1 480	220	850	410
2030	1 470	220	830	430
2031	1 470	220	810	440
2032	1 460	220	800	450
2033	1 450	220	780	460

Die tatsächliche Einwohnerentwicklung in Innernzell verläuft entsprechend der Prognose des Demographie-Spiegels, zum Zeitpunkt 30.09.2024 beträgt die Einwohnerzahl 1.522 Personen. In der Einwohnerentwicklung zeichnet sich somit ein anhaltend gleichbleibender Trend ab. Dies ist auch aus den tatsächlichen Zahlen zum Kindergarten und zur Kinderkrippe ersichtlich. Hier ist von einem gleichbleibenden, zum Teil leicht steigenden Trend auszugehen. Zudem soll im nördlichen Plangebiet eine selbstgesteuerte ambulante Wohngemeinschaft umgesetzt werden. In Anbetracht einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung ist die Etablierung innerhalb der Ortsgrenzen gerade für einheimische Bevölkerung eine zu begrüßende Maßnahme.

5. Durchschnittsalter, Jugend- und Altenquotient der Bevölkerung seit 2012

Jahr	Durchschnittsalter			Jugend- quotient	Alten- quotient
	insgesamt	männlich	weiblich		
2012	44,2	42,0	46,5	32,8	33,3
2013	44,7	42,9	46,6	31,4	33,2
2014	44,8	42,8	46,9	31,2	33,1
2015	45,3	43,2	47,5	29,5	33,9
2016	45,4	43,6	47,3	28,0	34,1
2017	45,5	44,1	47,0	27,0	34,6
2018	45,5	44,1	46,9	27,4	34,5
2019	46,2	44,6	48,0	25,5	35,5
2020	46,3	45,0	47,7	26,3	38,4
2021	46,2	44,9	47,5	26,7	38,5



Auch ist das Durchschnittsalter in 2021 insgesamt bereits leicht rückgängig, in der Grafik ist darüber hinaus eine abfallende Richtung des Durchschnittsalters erkennbar.

Die gute Verkehrsanbindung an die benachbarten Zentren, die wachsende Anzahl an Arbeitsplätzen, die Außenstellen der TH Deggendorf und nicht zuletzt der hohe Naherholungswert machen die Gemeinde Innernzell auch für einen Zuzug von außen sehr attraktiv.

Wenn die Einwohnerzahl laut den tatsächlichen Werten leicht rückgängig bzw. stagniert, ist ein weiterer Bedarf notwendig. Zudem drängt die junge bauwillige Bevölkerung die Gemeinde um rasches Handeln auch hinsichtlich der momentanen großen Nachfrage von außerhalb der Gemeinde, die sich durch die Home-Office Möglichkeit vergrößert hat. Durch die zukünftige Unabhängigkeit eines festen Arbeitsplatzes suchen und erwerben immer mehr Familien aus den Städten Baugrundstücke auf dem Land. Zudem besteht für die Fachkräfte aus der Region immer mehr die Chance zu Hause sesshaft zu werden. Die Gemeinde Innernzell verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung Bauland am im Hinblick auf die sozialen und Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln. In der Bedarfsprüfung werden für die geplante Wohnbauflächenausweisung die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale am Hauptort Innernzell betrachtet.

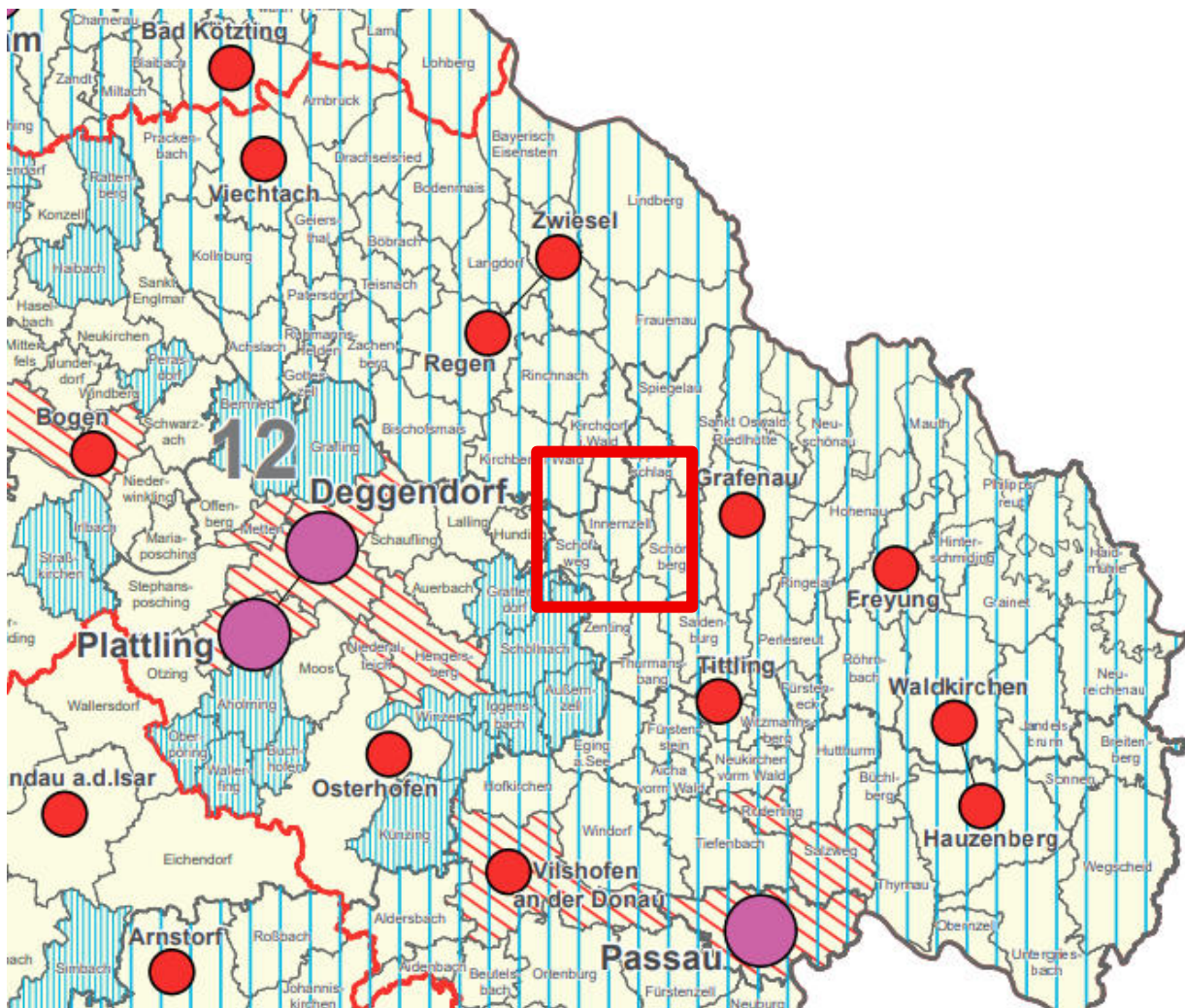
Die Bevölkerungsstatistik zeigt auch in Innernzell den demographischen Wandel. Allerdings ist in den letzten Jahren eine deutliche Steigerung bei den Kindern von 3 - 16 Jahren feststellbar, ein erhöhter Bedarf für Familien ist somit gegeben. Möglicherweise kann daraus eine Trendwende für Innernzell abgeleitet werden. Die mögliche Problematik des Leerstandes aufgrund der

Überalterung der Bevölkerung ist damit überschaubar. Momentan tritt das Problem des Leerstandes nicht auf.

Gemäß dem landesplanerischen Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 Z) sind neue Siedlungsflächen zur Vermeidung von Zersiedelung in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der gewählte Standort ist grundsätzlich für eine (angemessene) wohnbauliche Weiterentwicklung geeignet. Die geplante Fläche bindet unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen an, wodurch das landesplanerische Anbindegebot erfüllt ist.

Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte

Die Gemeinde Innernzell ist in die Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum / Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregionen) zugeordnet.



Wirtschaftliche Entwicklung Statistik kommunal 2021

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen am Wohnort verlief in den Jahren 2015 bis 2020 positiv. Ein Rückgang der Arbeitsplätze ist nicht erkennbar und findet auch nicht statt. Die Anzahl der Stellen ist konstant.

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2016

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾				
	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	452	419	431	447	437
davon männlich	363	330	339	349	332
weiblich	89	89	92	98	105
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	4	-
Produzierendes Gewerbe	381	346	371	397	395
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	30	29	23	13	17
Unternehmensdienstleister	7	-	3	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	-	-	-	-	-
Beschäftigte am Wohnort	613	636	650	658	658

Durchschnittliche Haushaltsgröße:

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lässt sich anhand der statistischen Daten nicht ablesen. Der Gesamtbestand an Gebäuden betrug bei der letzten Erhebung im Jahr 2021 706 Wohnungen. Davon 56,8 % mit nur 1 Wohnung, 32% mit lediglich 2 Wohnungen und 11,3% mit 3 oder mehr Wohnungen. Anhand dieser Daten lässt sich ableiten dass der Großteil der Gebäude nur EFH bzw. als EFH mit Einliegerwohnung oder als Doppelhaus genutzt wird. Die durchschnittliche Wohnfläche ist von 2018 mit 116,5 qm auf 117,6 qm im Jahr 2021 leicht gestiegen. Die durchschnittliche Raumzahl ist im Erhebungszeitraum mit 5,6 Räume je Wohnung gleichbleibend und im Vergleich überdurchschnittlich.

Für die Gemeinde Innernzell ist eine kurzfristige Bauflächenausweisung erforderlich, um die aktuelle Nachfrage decken zu können und auch mittelfristig handlungsfähig in Bezug auf eine aktive Gemeindeentwicklung zu bleiben. Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Auch soll innerhalb des Plangebiets besonderer Wohnraum für die wachsende Anzahl von über 65-jährigen Bürgern geschaffen werden. Dadurch soll die gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre fortgeführt werden und einer

Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u. a. für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur am Hauptort unverzichtbar. Zudem leistet die Gemeinde dadurch ein Beitrag zu Reduzierung der Wohnungsnot im Landkreis Freyung-Grafenau, der u. a. durch die erhebliche Zuwanderung 2015 eingetreten ist. Auch können durch eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden. Innernzell hat sich bei kommenden Verfahren zum langfristigen Ziel gesetzt, nicht mehr benötigte Wohnbauflächen aus dem F-Plan herauszunehmen. Die Gemeinde wird bei zukünftigen Vorhaben seiner Pflicht zu einer nachhaltigen Ortsentwicklung bei entsprechenden Möglichkeiten nachkommen.

Vorhandene Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde:

Der Gemeinde Innernzell hat in den gemeindlichen Baugebieten kein einziges freies Wohn- und Gewerbegrundstück zu verkaufen. Zuletzt konnte im Bereich der Ortschaft Hilgenreith (Bebauungsplan „Hilgenreith – Erweiterung “), im Ortsteil Tumiching sowie in der Ortschaft Ort (Bebauungsplan „WA Ort “) Bauland ausgewiesen werden. Diese Flächen sind mittlerweile vollständig bebaut bzw. stehen nicht mehr zur Verfügung. Auch andere für eine geordnete städtebauliche Erweiterung geeignete Flächen in Gemeindeeigentum bzw. die Möglichkeit des Erwerbs solcher Flächen stehen der Gemeinde in absehbarer Zukunft nicht zur Verfügung.

Die Baugrundstücke, welche in den letzten 15 Jahren verkauft wurden, wurden fast alle mit einem Bauzwang von fünf Jahren belegt. Davon gibt es wenige Ausnahmen für die Grundstücke, welche sich die Verkäufer der Grundstücke für den Eigenbedarf gesichert haben. Diese Grundstücke sind noch nicht bebaut und werden voraussichtlich auch die nächsten Jahre nicht bebaut werden.

Außerdem gibt es noch einige Bauparzellen in den älteren Baugebieten, die schon länger als 15 Jahre als Baugrundstücke ausgewiesen sind und die damals mit keinem Bauzwang belegt wurden. Die Baugrundstücke belasten natürlich die Baulandbedarfsrechnung entsprechend. Hier ist aber keine Lösung in Sicht und die Gemeinde Innernzell hat keine Zugriffsmöglichkeit auf diese Flächen. Bestehende Baulücken sind vorhanden und werden bereits sukzessive abgebaut. Zusammengerechnet ergibt sich innerhalb des Gemeindegebietes ein für die Gemeinde nicht

nutzbares Flächenpotential von max. 5-10 Baugrundstücken. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Besitzer stehen diese für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Die topografische Lage ist als Wohnstandort sehr attraktiv. Das in nordöstlicher Richtung abfallende Gelände ist für die Schaffung eines gestalterisch ansprechenden Baugebiets sehr geeignet. Es entstehen gefällige und der vorhandenen Topografie gut angepasste Ansichten auf das Baugebiet. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht erkennbar, es entsteht vielmehr eine Aufwertung und ein geordneter städtebaulicher Abschluss in Richtung Osten. Die Flächen grenzen unmittelbar an den bebauten Ortsbereich an und können dadurch gut auf kurzem Weg angebunden werden. Dies wird als besonderer Standortvorteil erachtet. Aus städtebaulicher Sicht bieten die Flächen die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung der bislang entwickelten Ortstruktur, die Innernezill stärkt. Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Zentrumsnähe ohne großen Aufwand möglich. Wichtige Bereiche für die Erholungsnutzung liegen im Vorhabensgebiet nicht vor. An der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen ändert sich aufgrund der geringen Dimension des beplanten Bereiches nichts. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf umweltrelevante Ziele der Bauleitplanung erfolgt im Umweltbericht.

Planungsrechtliche Voraussetzungen/ Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Die kommunale Bauleitplanung unterliegt einer Anpassungspflicht an die Ziele Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Sowohl im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) als auch im Regionalplan Donau-Wald (12) werden eine Vielzahl verschiedener fachlicher Vorgaben formuliert.

Einschlägig bei der Ausweisung von Wohngebieten können im LEP 2023 insbesondere die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Abschnitte 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen, 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung, 1.1.3 Ressourcen schonen, 1.2.1 Räumlichen Wirkungen begegnen, 1.2.2 Abwanderung verhindern und 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen sein.

Ebenso die Punkte 3.1 Flächensparen, 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot. Gleichlautende Ziele und Grundsätze finden sich im Regionalplan 12 Donau-Wald.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Siedlungsstruktur

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Zellerfeld II “ wird die bestehende Siedlungsstruktur der Ortschaft Innernzell in städtebaulich geordneter Weise sinnvoll erweitert und nach Südosten hin abgerundet. Die im Umgriff des Geltungsbereichs vorhandenen städtebaulichen Eigenarten werden durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes aufgenommen und im Rahmen der Erweiterung des Siedlungsgebietes der Ortschaft fortgeführt. Zugleich wird für die weitere Entwicklung der Gemeinde Innernzell dringend benötigtes Bauland geschaffen.

Das Gebiet kann vom Süden her über die vorhandene Gemeindestraße „Lusenweg “ erschlossen werden, zur Landschaft im Osten hin entsteht ein mit Hecken eingegrünter Ortsrand. Innerhalb der Siedlung soll durch eine qualitätvolle Durchgrünung und die Schaffung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen die Aufenthaltsqualität für die Bewohner erhöht werden. In einer dem ländlichen Kontext angemessenen Bauweise soll durch die neue Siedlungsstruktur die Identität der Ortschaft Innernzell weiter gestärkt werden.

Durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sowie durch Übernahme und Fortführung der Körnung und Maßstäblichkeit der angrenzenden Siedlung „WA Zellerfeld Erweiterung I “ kann im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt werden, dass sich die geplante Siedlungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Zellerfeld II “ wie selbstverständlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Baustruktur

In weitgehend offener Bauweise wird die Baustruktur der im Norden und Westen angrenzenden Bebauung aufgenommen und damit der Charakter einer dörflichen Wohnsiedlung fortgeführt. Zur Ausnutzung wirtschaftlicher Vorteile soll unter Berücksichtigung der aktuell recht hohen Kosten sowie der angespannten Auftragslage in der Bauwirtschaft zugleich die Möglichkeit der Errichtung von kleinen Doppelhäusern an der Grundstücksgrenze angeboten werden können. Aufgrund der reduzierten Parzellengrößen bleiben die Einzelvolumen jedoch auch dann zurückhaltend und fügen sich gut in die ländliche Baustruktur ein.

Lediglich nördlich des Angers wird aufgrund des Zuschnitts der Grundstücksgrenzen, der positiven Erfahrungen mit ähnlichen gemeindeeigenen Wohnformen sowie aus städtebaulichen Gründen eine Reihenhausbauung vorgeschlagen. Damit soll erstens ein wertvoller Beitrag zum flächenschonenden Umgang mit Bauland geleistet und zugleich der im Zuge des demographischen Wandels steigenden Nachfrage nach kleineren Eigentums- oder Mietwohnungen Rechnung getragen werden. Durch eine z. B. gestaffelte Anordnung der Einzelbaukörper kann auch hier eine dem ländlichen Umfeld gerecht werdende kleinteilige Wirkung und dörfliche Gestaltung sichergestellt werden.

Parzellierung

Die vorgeschlagene und überwiegend recht kleinteilige Parzellierung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches führt zu einer guten und bedarfsgerechten Ausnutzung der Flächen sowie zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und der damit einhergehenden Bodenversiegelung. Durch die Ausweisung relativ kleiner Grundstücke können außerdem die Anschaffungs- und Erschließungskosten reduziert werden, wodurch den hohen Baukosten Rechnung getragen und das nachgefragte Bauland für junge ortsansässige Familien zur Verfügung gestellt werden kann. Entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt 14 Grundstücke ausgewiesen werden. Durch die Möglichkeit der Reihenhausbauung im Bereich nördlich der Wohnwegbiegung könnten hierbei insgesamt mindestens 20 Nutzungseinheiten errichtet und die vorhandene Nachfrage nach Wohnraum mittel- bis langfristig und bedarfsgerecht gedeckt werden.

Die Grundstücksgrößen von 5 Parzellen liegen dabei unter 600 m² und können damit zu verhältnismäßig geringen Grundstückskosten erworben und den nicht so finanzstarken Bevölkerungsteilen mit Wohnbaubedarf zur Verfügung gestellt werden. Weitere 4 Parzellen liegen im mittleren Baugrundstücksbereich zwischen 600 m² und 800 m². Die 5 größeren Parzellen mit einer Grundstücksgröße von über 800 m² ergeben sich aus dem Zuschnitt des Geltungsbereiches in Verbindung mit der Topographie und liegen am Rand des Geltungsbereichs. Durch dieses differenzierte Angebot soll eine angemessene soziale Durchmischung des neuen Baugebietes erreicht werden. Mit der Festsetzung klar definierter und sowohl vom öffentlichen Straßenraum als auch von den rückwärtigen Gartenflächen deutlich abgesetzter Baugrenzen soll ein

flächensparender Umgang mit dem verfügbaren Bauland, eine möglichst kompakte Bebauung und damit eine höhere Dichte in Verbindung mit qualitativ hochwertigen Freiflächen erreicht werden.

I.3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

I.3.1 LAGE

Die Gemeinde Innernzell liegt im Regierungsbezirk Niederbayern im Bayerischen Wald. Der Hauptort Innernzell liegt an der B 533 rund 23 km von der Bundesautobahn A 3 (Ausfahrt Hengersberg) und ist etwa 14 km westlich von Grafenau und 28 km östlich von Deggendorf entfernt. Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Innernzell beträgt 1.562 Einwohner zum Stand 30.09.2024.

In der naturräumlichen Gliederung des Bayerischen Waldes gehört der Landschaftsraum zur Region „Donau-Wald“. Die Ortschaft Innernzell liegt auf einer Höhe von rund 636 Metern ü. NHN. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über insgesamt 22,12 km² bei einer mittleren Bevölkerungsdichte von 71 Einwohnern pro km² und steigt nach Süden hin kontinuierlich an. Neben dem Hauptort Innernzell besteht die Gemeinde aus insgesamt 18 Ortsteilen und ist in die Gemarkungen Gmünd, Hilgenreith und Innernzell gegliedert.

Der geplante Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblattnummer 17 „WA Zellerfeld II “ liegt im südöstlichen Randbereich des von Innernzell und schließt im Südosten unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet „WA Zellerfeld Erweiterung I “ an. Die Grundstücke mit den Flurnummer Fl.-Nr. 3009, 3016, 3016/2, 3017, 3017/5 (jeweils: Gemarkung Innernzell) sowie eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer Fl.-Nr. 5436 (Gemarkung Innernzell) bilden den räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans mit Deckblattnummer 17 „WA Zellerfeld II “. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 14.500 m².

Im geplanten Geltungsbereich fällt das Gelände von Süden nach Norden von 641 m ü. NHN auf rund 628 m ü. NHN um rund 13 m ab und eröffnet einen Ausblick auf die nordöstlichen Berg- und

Hügelketten des Bayerischen Waldes. Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich an das Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes „WA Zellerfeld Erweiterung I “, im Osten an landwirtschaftliche Flächen und im Süden an den Lusenweg mit anschließender landwirtschaftlicher Fläche. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Baugebiet „WA Zellerfeld Erweiterung I “ bzw. über die Weiterführung des Lusenwegs und kann als gesichert angesehen werden.

I.3.2 ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausgehend von der Kreisstraße FRG 28 „Zellerbergstraße “ über die bestehende Gemeindestraße „Lusenweg “ im Süden bzw. Südwesten des geplanten Baugebietes.

Der neue Wohnweg zu internen Erschließung des Planungsgebietes zweigt nördlich vom „Lusenweg “ ab und wird im Bogen westlich von Süden nach Norden und im Osten wieder zurück zum „Lusenweg “ durch die Siedlung geführt. Mit Blick auf ökologische und ökonomische Gesichtspunkte ist zur Reduzierung des asphaltierten Straßenquerschnitts künftig auch eine Einbahnstraßenregelung denkbar. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Abfallbeseitigung, des winterlichen Räumdienstes usw. sowie evtl. möglicher Erweiterungsbedarfe in der Zukunft wurde eine Erschließung mit Wendehammer bewusst ausgeschlossen.

An der nördlichen Straßenbiegung des Wohnweges entsteht als Aufweitung mit beigeordneter öffentlicher Grünfläche eine Art Anger als Siedlungsmitte. Im Bereich des Angers soll auf eine Asphaltierung des Wohnweges nach Möglichkeit verzichtet und ein sickerfähiger Pflasterbelag in der erforderlichen Breite ausgeführt werden.

Zur fußläufigen Verbindung mit der bestehenden Wohnsiedlung „WA Zellerfeld Erweiterung I “ führt vom Anger aus ein Fußweg nach Westen zum „Rachelweg “. Die Verbindung des neuen mit dem bestehenden Baugebiet erfolgt hier in der Ausprägung einer öffentlichen Grünfläche, wo sich ein weiterer Fußweg zur inneren Durchwegung des neuen Baugebietes entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches nach Süden hin bis zum „Lusenweg “ fortsetzt, der auch als

Wirtschaftsweg für die zu beiden Seiten dieses Fußweges liegenden Gartengrundstücke genutzt werden kann. Die Fußwege sollen möglichst versicherungsfähig angelegt und nicht asphaltiert werden.

Die Aufenthaltsqualität im Bereich der fußläufigen Durchwegung sowie die Gestaltqualität des siedlungsinternen Wohnweges sollen durch die Staffelung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen sowie durch die Anordnung eines den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Begleitgrüns gesteigert werden.

Abwasserentsorgung

Die Kanalisation zur Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll an das Kanalisationsnetz des bestehenden Baugebietes „WA Zellerfeld Erweiterung I “ angeschlossen werden. Das Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser aus der öffentlichen Straßenentwässerung werden im bestehenden Trennsystem der öffentlichen Kanalisation in die Kläranlage der Gemeinde Innernzell bzw. in geeignete Rückhalteeinrichtungen eingeleitet. Die Verfügbarkeit der entsprechend erforderlichen Kapazitäten bzw. Rückhaltevolumen ist durch die Gemeinde zu gewährleisten.

Niederschlagswasser-/Oberflächenwasserentsorgung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist mittels geeigneter Rückhaltevorrückrichtungen (z. B. Regenwasserzisternen) auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln und kann zur Verwendung im Garten oder als Brauchwasser für Toiletten usw. benutzt werden. Es ist je Wohneinheit ein ständiges Rückhaltevolumen von mindestens 5.000 Liter bzw. 5 m³ nachzuweisen. Der Überlauf der Sammeleinrichtung für das Niederschlagswasser ist an das Trennsystem der öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Innernzell anzuschließen.

Die Einleitung von Oberflächenwasser aus versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken wie Zufahrten, Zugängen, Terrassen usw. in die öffentlichen Straßenentwässerungsanlagen der Gemeinde Innernzell ist nicht zulässig. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in geeigneten Schächten zu sammeln bzw. auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Gebäude, Außenanlagen und neue Wege/ Zufahrten sind so zu planen, dass eine Schädigung von Bebauung durch wild abfließendes Oberflächenwasser auszuschließen ist. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss des Planungsgebietes an die gemeindliche Wasserversorgung. Die Leitungsführung zur internen Versorgung des Siedlungsgebietes „WA Zellerfeld II “ soll gebündelt im straßenbegleitenden Grünstreifen (Schotterrasen) erfolgen. Der Anschluss an das Trinkwassernetz der Gemeinde Innernzell ist über das bestehende Baugebiet „WA Zellerfeld Erweiterung I “ sichergestellt.

Telekommunikationsnetz

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz (Glasfaser) erfolgt über die Deutsche Telekom AG. Ein Übergabepunkt ist im Bereich „Doblweg “ vorhanden. Die Leitungsführung zur internen Versorgung des Siedlungsgebietes „WA Zellerfeld II “ soll im straßenbegleitenden Grünstreifen (Schotterrasen) geführt werden. Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen ist damit sichergestellt.

Stromversorgung

Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Ein Anschlusspunkt mit Niederspannungsverteilerkasten ist im Bereich der Einmündung des „Lusenweges “ in den „Doblweg “ vorhanden. Die Leitungsführung zur internen Versorgung des Siedlungsgebietes „WA Zellerfeld II “ soll im straßenbegleitenden Grünstreifen (Schotterrasen) geführt werden. Die Strom- und Energieversorgung ist damit sichergestellt.

Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene über die ZAW DonauWald. Die Schleppkurven und Wenderadien von dreiachsigen Müll-/Abfallentsorgungsfahrzeugen sind in der vorliegenden Planung des Wohnweges bereits berücksichtigt. Aufstellplätze für Abfallbehälter in geeigneter

Größe und Lage werden entlang des neuen Wohnweges vorgesehen. Die Abfallentsorgung kann damit als gesichert betrachtet werden.

Brandschutz

Um im gesamten Planungsgebiet die ständige Verfügbarkeit der erforderlichen Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung und Ausführung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung “ und W 331 des DVGW zu beachten. Die Rohre und Leitungen zur internen Löschwasserversorgung des Siedlungsgebietes „WA Zellerfeld II “ sollen im straßenbegleitenden Grünstreifen (Schotterrasen) geführt werden. In Rücksprache mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Freyung-Grafenau und der örtlichen Feuerwehr sind entsprechende Löschwasserentnahmestellen zu planen und im erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen. Die Versorgung mit Löschwasser ist durch den Anschluss an das Trinkwassernetz der Gemeinde Innernzell über das bestehende Baugebiet „WA Zellerfeld Erweiterung I “ sichergestellt.

I.3.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten ist kein Lärmgutachten notwendig. Das Plangebiet wird im Anschluss an ein bereits bestehendes WA platziert, dadurch führt die Bebauung durch das Vorhandensein dieses WA zu keiner Verschlechterung der Situation.

Landwirtschaft

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb hat eine Entfernung von max. 370 m zum geplanten Geltungsbereich, eine Beeinträchtigung durch diese Hofstelle ist nicht gegeben.

Industrie-/Gewerbelärm

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine größeren Betriebe, die Lärm verursachen könnten. Die nächstgrößeren Betriebe befinden sich in ca. 225 m.

Sport-/Freizeitlärm aus sozialen Anlagen

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Sport- oder Freizeitanlagen, die Lärm verursachen könnten.

I.4 TEXTLICHE HINWEISE

I.4.1 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

I.4.2 Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

I.4.3 Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den AWW zwischenzulagern.

I.4.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

I.4.5 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

I.4.6 Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen E.ON-Kundencenter rechtzeitig zu melden.

Es dürfen als Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

I.4.7 Brandschutz

Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verfügbar.

I.4.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Rücksicht auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird empfohlen die Länge der Garagenzufahrten auf max. 6,50 m zu beschränken.

Allgemeiner Hinweis

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Innernzell zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

I.5 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan

I.6 VERFAHREN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan

Anlagen:

Anlage 1:

Umweltbericht mit Alternativenbetrachtung TeamUmweltLandschaft vom 21.05.2025

Anlage 2:

Bestandsplan und Eingriffsregelung TeamUmweltLandschaft vom 21.05.2025

Anlage 3:

Externer Ausgleich Bestandsplan TeamUmweltLandschaft vom 21.05.2025

Anlage 4:

Externer Ausgleich Maßnahmenplan TeamUmweltLandschaft vom 21.05.2025