BEBAUUNGSPLAN

MD „GRAFENRIED OST “

GEMEINDE DRACHSELSRIED

LANDKREIS REGEN

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 19.02.2024

1. ÜBERSICHTSKARTE OHNE MASSSTAB

2. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Drachselsried hat am 19.02.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Grafenried Ost “ als MD aufzustellen. Anlass der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche und die gewünschte Nachverdichtung der Ortschaft Grafenried.

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grafenried “ umfasst die Teilflächen der Fl.-Nummern 562/1, 563/26 und 646 der Gemarkung Drachselsried mit einer Gesamtgröße von 3.377 qm. Die Grundflächenzahl ist mit 0,35 festgelegt.

Fläche Geltungsbereich = 3.377 qm * Zulässige Grundfläche 0,35 = 1.182 qm. Unter Berücksichtigung der Geltungsbereichsfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit von < 20.000 qm liegt. Somit ist eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

Die Gemeinde Drachselsried kann eine sehr positive Entwicklung auf wirtschaftlichem und arbeitsmarktpolitischem Gebiet vorweisen. Diese Situation verursacht in der Natur der Sache liegend einen entsprechenden Bedarf an Wohnbauflächen und Bauland. Die zulässige Mehrfamilienbebauung soll eine möglichst gut verdichtete Bebauung entsprechend begünstigen.

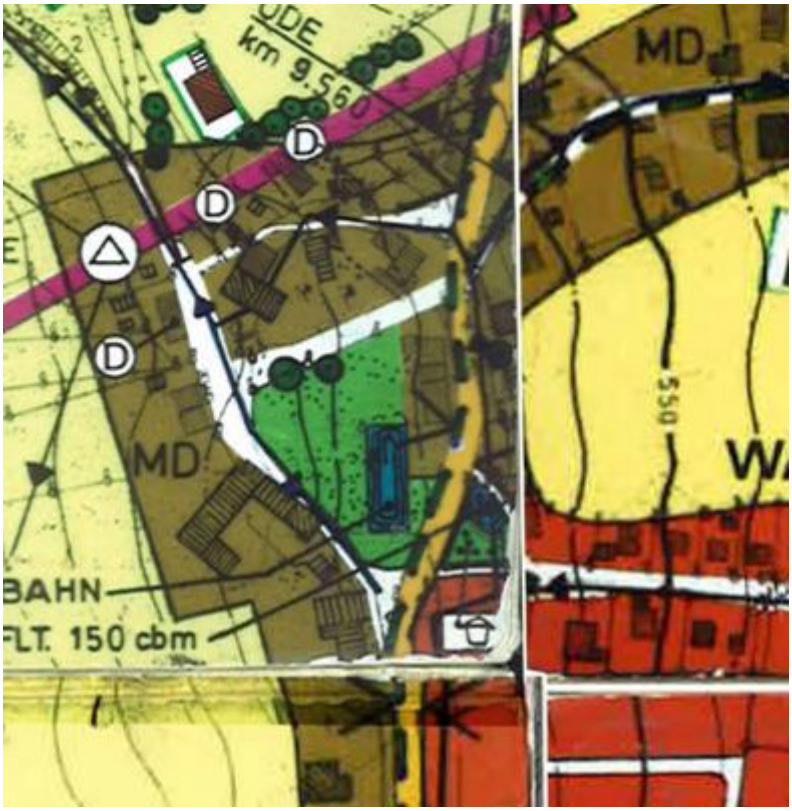
Anlass der Planung ist eine einheitliche Nutzung der Fläche als Wohnareal und eine attraktive innerörtliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Plangebiet ist bezüglich der unmittelbaren Nähe zum Innenbereich von Grafenried und der räumlichen Nähe zu Drachselsried als sehr attraktiv zu bezeichnen.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht mit dem Schwerpunkt Wohnen, unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte, mit Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung, geschaffen. Es werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Zusätzlich führt die Bebauung zu einer Stärkung und weiteren Belebung der Innenbereiche von Grafenried. Es entstehen insgesamt 3 Gebäude, pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.1 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Drachselsried derzeit groß teils als landwirtschaftliche Grünfläche dargestellt. Die Fläche um das Plangebiet ist im Norden und Westen als MD (Dorfgebiet) und im Süden als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Die geplante Bebauung steht grundsätzlich in keinem Widerspruch zu Festsetzungen im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013 / Regionalplan (RP) 12

Die Gemeinde Drachselsried ist im LEP als Allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Eine Vision u.a. ist für Bayern im LEP mit einer „Maßvollen Flächeninanspruchnahme “ angegeben.

Bis zum Jahr 2025 soll die die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringert werden, indem „kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen “ geschaffen werden sollen. Dadurch soll „auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten “ bleiben.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Regionalplan Region 12 bestätigt und spezifiziert hierbei die Aussagen zur Siedlungspolitik und Aufgabenstellung des LEP.

2.2 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Geltungsbereich sollen 3 Wohngebäude mit jeweils bis zu 2 Wohneinheiten entstehen. Die Wohngebäude werden über den Angerweg erschlossen, der Angerweg ist überörtlich an die Staatsstraße 2636 angebunden. Über eine private Erschließungsstraße werden die Wohngebäude sowie die Garagen für die Wohngebäude angebunden.

Eine kompakte, ressourcenschonende städtebauliche Struktur spielt eine wichtige Rolle. Zudem soll die Baustruktur dem Plangebiet einen eigenständigen Ausdruck verleihen, ohne den Charakter des Umfeldes zu ignorieren. Die festgelegten Baugrenzen gewähren darüber hinaus die nötige Freiheit zur Planung und Realisierung der Gebäude und garantieren so eine angemessene Bebaubarkeit der jeweiligen Baufelder.

Zur Durchgrünung werden die privaten Grünflächen mit mehreren Laubbäumen bepflanzt, welche die Grenzen der einzelnen Bauelemente verkörpern sollen. Zudem wird die Fläche durch die Bäume aufgelockert und verliert ihre Eintönigkeit. In Richtung Osten soll ein freier Übergang zur freien Fläche entstehen.

Zur Bereitstellung von genügend Parkflächen für die einzelnen Wohnungen und auch Besucher werden in entsprechend großer Anzahl Parkplätze oberirdisch in Garagen und freien Stellplätzen errichtet.

Negative Auswirkungen auf die Infrastruktur durch das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Alle erforderlichen Medien wie Kommunikation, Strom, Gas, Wasser und Abwasser sind im Plangebiet vorhanden. Außerdem liegt das Plangebiet an öffentlichen Bestandsstraßen, so dass auch eine gute Erschließung durch die Post und die Anbindung an das Abfallsystem möglich ist.

Der Bebauungsplan steht der städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht im Wege, es ist vielmehr von einer hohen städtebaulichen Aufwertung des Geltungsbereiches auszugehen.

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren Bauentwicklung im geplanten Satzungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Gebäudestruktur ein.

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 1.220 m südlich vom Dorfkern von Drachselsried entfernt. Er wird im Norden, Süden und Westen von überwiegend vorhandener Wohnbebauung begrenzt. Westlich bildet die Staatsstraße 2636 in 2. Reihe die Grenze. Es handelt sich um einen Teilbereich eines größeren unbebauten Grundstückes im östlichen Ortskern von Grafenried.

Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.2 GELÄNDE

Das Gelände im Geltungsbereich steigt von Westen nach Osten von ca. 543 m auf ca. 548 m über NN.

3.3 ERSCHLIESSUNG

Verkehrserschließung
Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt aus dem Angerweg über eine private Erschließungsstraße zu den oberirdischen Parkflächen und Wohnungen. Der Angerweg ist über die Staatsstraße 2636 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Abwasserentsorgung
Die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Kanalnetz.

Oberflächenwasserentsorgung
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das örtlichen Kanalnetz.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen ebenfalls empfohlen:

- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und breitflächige Versickerung auf privaten Baugrundstücken
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Private Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Wasserversorgung
Eine in Qualität und Quantität ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bestehende gemeindliche Wasserleitungsnetz.

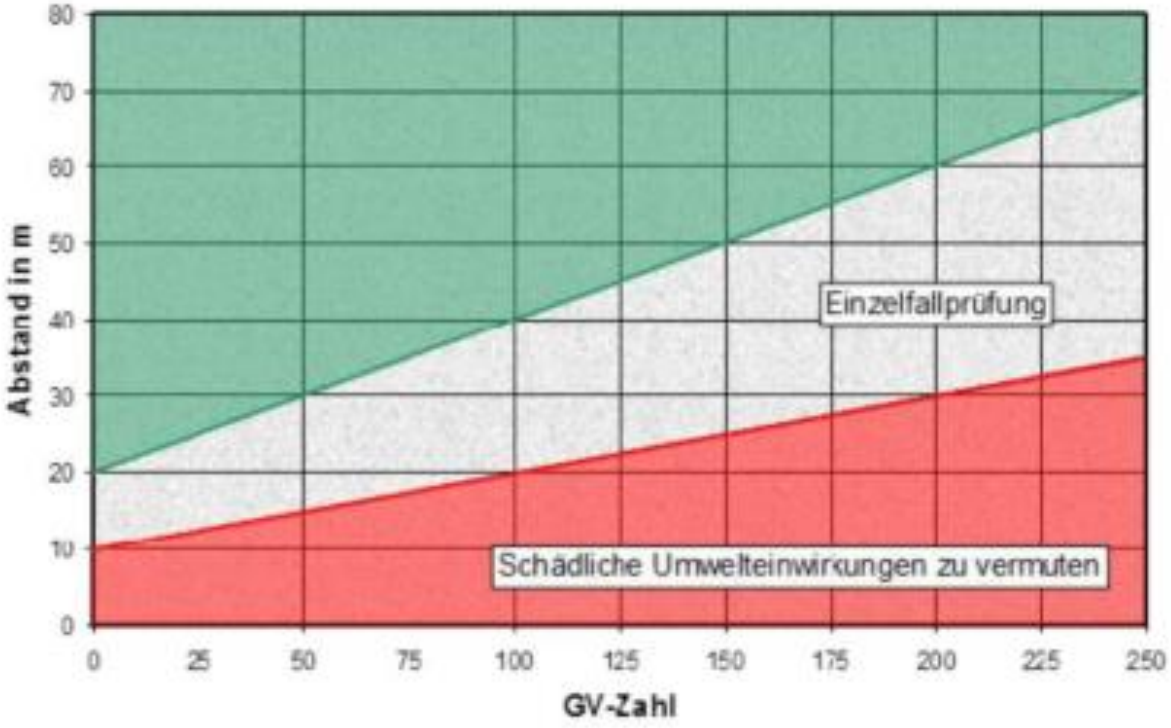
Telekommunikationsnetz
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Die Herstellung von Neuanschlüssen ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Stromversorgung
Der Anschluss an das Stromnetz ist über Erdkabel und in Abstimmung mit dem Bayernwerk auszuführen.

Müllbeseitigung
Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

Immissionsschutz
Im Flächennutzungsplan wird das zu beplanende Baugebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die bereits vorhandene Bebauung in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung ist überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Die Bebauung führt durch das Vorhandensein des Dorfgebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes um das Plangebiet zu keiner Verschlechterung der Situation.

Landwirtschaftliche Belange
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.



Die Unterschreitung des unteren roten Bereichs lässt schädliche Umwelteinwirkungen vermuten. Bei Überschreitung des oberen grünen Bereichs ist von keiner schädlichen Umwelteinwirkung auszugehen. Der Mindestabstand des best. landwirtschaftlichen Betriebs beträgt ca. 70 m. Aufgrund der hier erforderlichen GV-Zahl >250 zum Vorliegen von schädlichen Einwirkungen ist hier nicht mit einer Geruchsbelästigung zu rechnen. Die nächstgelegenen Hofstellen sind in nördlicher Richtung ca. 100 m entfernt sowie in süd-westlicher Richtung ca. 120 m entfernt. Eine weitergehende Prüfung ist nicht notwendig.

Sport-/Freizeitlärm aus sozialen Anlagen
In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Sport- oder Freizeitanlagen, die Lärm verursachen könnten.

Stellplätze
Die Stellplätze werden entsprechend dem Stellplatznachweis in notwendiger Anzahl ausgeführt und oberirdisch innerhalb des Geltungsbereichs errichtet.

Brandschutz
Die Grundversorgung mit Löschwasser muss im Zuge des Verfahrens durch die Freiwillige Feuerwehr geklärt werden.

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

5. VERFAHREN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

6. TEXTLICHE HINWEISE

6.1 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 Passau 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.

6.2 DER VERLAUF DES URGELÄNDES

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

6.3 ABFALLSTOFFE

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

6.4 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder nicht bepflanzten 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. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen “ ist zu beachten.

6.5 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.

6.6 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 den zuständigen Stellen rechtzeitig zu melden.

6.7 BRANDSCHUTZ

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

6.8 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Auf den gemäß § la Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird hingewiesen.

6.9 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan durch ein fachlich qualifiziertes Büro vorzulegen. Hier sind auch die Feuerwehrzufahrten, die Rettungswege und die Aufstellflächen aufzuzeigen.

Planverfasser:

Ingenieurbüro BLWS
Ladestraße 8
94249 Bodenmais