



Gemeinde Drachselsried

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Pointwiese – 9. Deckblatt“

Planungsstand: 14.09.2020
11.01.2021
28.05.2021

Inhalt:	Seite
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Textliche Festsetzungen	3
C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
D. Begründung mit Umweltbericht	10

Planverfasser:



Gemeinde Drachselsried

Johannes Vogl
1. Bürgermeister

Zellertalstraße 12
94256 Drachselsried
Tel.: 09945/9416-0
Fax: 09945/9416-50

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im westlichen Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 21.11.2017, BGBl. I, S.3786). Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es ist nur Geschößwohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

max. zulässige GRZ 0,35

max. zulässige GFZ: 1,05

max. zulässige Vollgeschosse: 3

max. zulässige Wandhöhe: 9,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Hauptgebäude ist als Dachform nur das Satteldach zulässig, für Nebengebäude sind die Dachformen Satteldach und Flachdach zulässig:

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 14° – 30° gewählt.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dach-eindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen ohne Blendwirkung sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

max. zulässige Wandhöhen: 3,80 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert ψ der Fläche $\leq 0,7$). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

Stellplätze: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der aktuellen Fassung

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird im gesamten Geltungsbereich angeordnet. Außenwände im Abstand von 6,0 m sind zulässig.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138) zu bemessen und auszuführen. Für die Überschreitungshäufigkeit der Versickerungsanlage ist mindestens 1 in 2 Jahren anzusetzen. Je Bauparzelle ist ein Sickertest durchzuführen.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser bzw. Drainagen jeder Art.

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebietes werden über die bestehenden Abwasserkanäle der Kläranlage Drachselsried zugeführt.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Böschungen der Auffüllungen und Abgrabungen sind mit einem max. Neigungsverhältnis von 1:2 auszuführen.

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf vor den Erschließungsarbeiten gemessen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,50 m Höhe. Der Zaun muss mindestens 0,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze haben.

Material: Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hanichlzäune, silbergraue Maschendrahtzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

12. Private Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Drachselsried zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem Regenwasserkanal zugeführt, auf dem Baugrundstück sind zusätzlich Rückhalteeinrichtungen zu errichten. Änderungen am Kanalsystem bedürfen der Zustimmung der Gemeinde Drachselsried.

14. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden:

- Warmweiße LED Beleuchtung (unter 3.000 Kelvin)
- Richtcharakteristik, sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) verwenden
- keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern oder dauerhafte Fassadenbeleuchtung.

15. Bepflanzung und Eingrünung

15.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 403 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Niederbayern folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Rot-Buche (*Fagus sylvestris*),
 Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Kornelkirsche (*Cornus mas*),
 Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
 Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Liguster (*Ligustrum vulgare*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),

Obstbäume:

Hochstamm, Stammlänge bis Kronenansatz mind. 1,60 m
 in Baumschulqualität, 3xv. StU 12-14 cm

- **Apfelsorten:** Alkmene, Berlepsch, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Fromms Goldrenette, Geflammtter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Muskatrenette, Prinz Albrecht, Purpurroter Cousinot, Riesen-Boiken, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Wachsrenette, Wiltshire, Winterrambur, Winter-Zitronenapfel, Zabergäu Renette
- **Birnensorten:** Alexander Lucas, Bunte Juli, Doppeltes Philipps, Frühe von Trévoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Kaiser Alexander, Köstliche von Charneux, Madame Verté, Novemberbirne, Rote Williams, Tongern
- **Mostbirnen:** Gelbmöstler, Großer Katzenkopf, Kleine Landlbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle
- **Kirschen:** Büttners Rote Knorpel, Burlat, Hedelfinger, Johanna, Kordia, Regina, Valeska, Viola, **Sauerkirschen:** Gerema und Karneol
- **Zwetschgen:** Bühler Frühzwetschge, Ersinger, Hauszwetschge, Katinka, Top, Wangenheims Frühzwetschge, Zibarte (Wildpflaume)
- **Mirabelle/ Reneklode:** Nancymirabelle, Graf Althans Reneklode, Oullins Reneklode

15.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 15.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird.

Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

Je 8 Stellplätze ist ein Großbaum in einem Pflanzbeet von mind. 10 m² Größe zu pflanzen.

15.3 Begrünung der Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

15.4 Im Nordwesten ist als Pufferzone eine 3-reihige Hecke mit einem Baum je 15 m Hecke zu pflanzen landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 15.1).

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Drachselsried zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk Netz GmbH – Netzcenter Regen** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen ist mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die Erlaubnis bei der Gemeinde Drachselsried einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Regen und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Drachselsried wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138) zu bemessen und auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung). Als Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlage ist zwingend ein Sickerstest durchzuführen. Es ist zu beachten, dass von der Unterkante der Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserstand ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten ist. Die Versickerung sollte bevorzugt über eine mind. 30 cm belebte Oberbodenzone erfolgen. Bei Rigolen-Anlagen ist eine geeignete Vorreinigung zu berücksichtigen.

Beispiel für eine Versickerung mittels Rohrrigole nach DWA-A 138:

Angeschlossene undurchlässige Fläche:	250 m ²
Abmessungen der Rigole:	B / H = 1,00 / 1,20 m
Abmessung des Sickerrohres:	DN 250
Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes:	1,2 × 10 ⁻⁵ m/s
Überschreitungshäufigkeit:	0,5 1/a
Erforderliche Länge der Rigole:	ca. 16 m

8. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>
Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen. Jeder Bauherr hat während der Bauphase auf eine schadloße Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.
9. Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen.

D. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planung

In Drachselsried herrscht derzeit rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Geschößwohnungsbau. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dringend benötigtes Bauland für den Geschößwohnungsbau ausgewiesen werden. Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die im Norden, Osten und Süden angrenzende bestehende Bebauung nach Westen hin erweitert.

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Stand Juli 2019, Berechnungen für die Gemeinde Drachselsried von 2017 bis 2037) sagen für Drachselsried einen leichten Rückgang der Bevölkerung voraus (ca. 30 Einwohner), aber bei Personen über 65 Jahren ist im gleichen Zeitraum ein starker Anstieg zu verzeichnen (ca. 15 Einwohner pro Jahr; Quelle: Bayerisches Landesamtes für Statistik). Dies ist ein deutliches Zeichen, dass gerade seniorengerechtes Wohnen mit barrierefreien Zugängen oder auch kleinere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern den Trend zu einer positiven Entwicklung der Gemeinde bestätigen. Um diese Entwicklung fortführen zu können, wird Wohnbauland benötigt. Die zur Verfügungsstellung von Bauland ist durch die Wahrnehmung von Rückkaufrechten bei unbebauten Grundstücken leider nur sehr selten möglich. Leerstände im Ort, durch die der Bedarf gedeckt werden könnte, sind nicht vorhanden. Ehemals baulich genutzte, brachliegende Flächen sind auch nicht vorhanden. Entsprechende Verdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Pointwiese – 9. Deckblatt“ soll die Grundlage für die Schaffung von Geschößwohnungsbau nur für Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Dem Grundstückseigentümer liegen derzeit bereits mehrere konkrete Anfragen und Anträge für die neuen Bauflächen vor, wobei der überwiegende Teil der Anträge aus dem Kreis der einheimischen, jungen Bevölkerung stammt zum anderen sind die Wohnungen für Arbeitnehmer aus dem unmittelbar angrenzenden Seniorenheim interessant.

Hier ergeben sich sehr kurze Wege von der Wohnung zur Arbeitsstelle, öffentlicher Nahverkehr oder lange Pendlerfahrten können vermieden werden. Mitarbeiter des Seniorenheims können auch im Teildienst von ihrer Wohnung in die Arbeitsstelle tagsüber oder auch nachts wechseln. Hier lassen sich wertvolle Synergieeffekte nutzen und Kosten und Zeit sparen.

Um die Entwicklung von Drachselsried nicht zum Stillstand zu verurteilen, ist die zur Verfügungsstellung von Bauland für junge Familien oder auch barrierefreies Wohnen für Senioren dringend notwendig.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Ausweisung des Baugebietes in diesem Bereich ist die Bereitstellung des Baulandes. Die betroffenen Grundstücke werden nach Abschluss des Bauleitverfahrens bebaut. Durch die Bereitstellung von Bauland soll auch der Landflucht der jungen Bevölkerung entgegen gewirkt werden und ein Zuzug von weiteren Familien gewonnen werden. Oft findet diese Nachfrage keine freien Flächen im innerörtlichen Bereich, so dass Neuerschließungen am Ortsrand etabliert werden müssen, die sich im Laufe von künftigen Bauleitverfahren weiter verdichten lassen und final einen geschlossenen Ortscharakter erzielen.

Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die nördlich, östlich und südlich bereits bestehende Bebauung erweitert.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

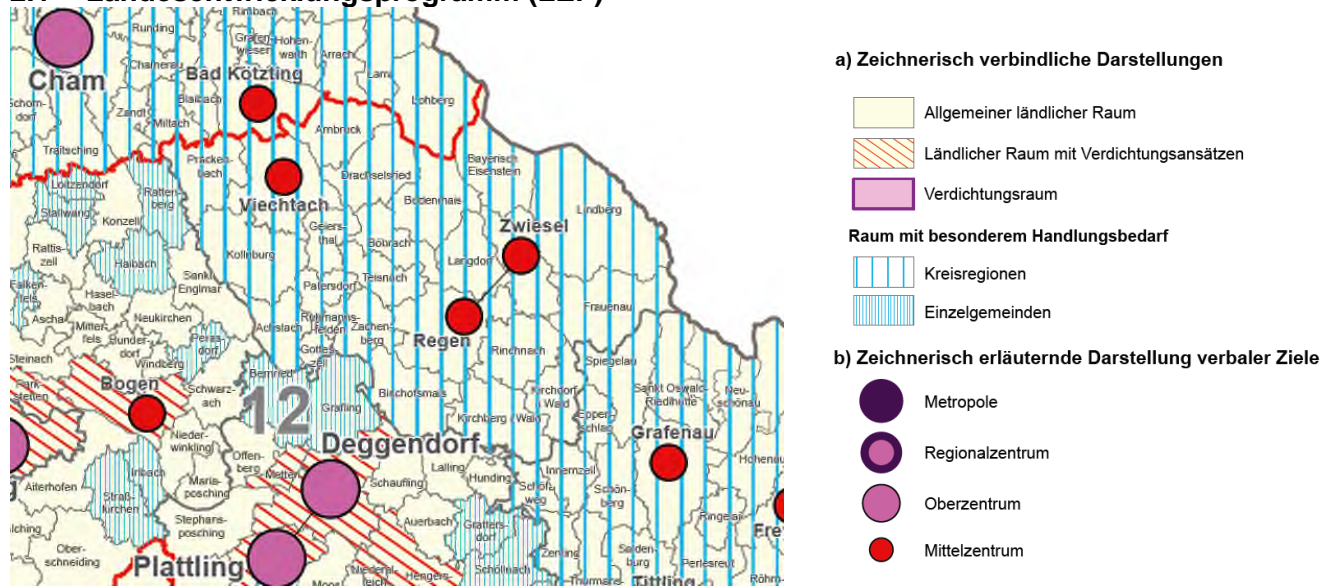


Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Auszug Strukturkarte

Drachselsried ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 als ländlicher Raum dargestellt und liegt in der Region 12 – Donau-Wald. Der gesamte Landkreis Regen und somit auch die Gemeinde Drachselsried sind als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2018 formuliert:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Ziel: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Grundsatz: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Ziel: Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

Grundsatz: Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

Ziel: Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

Grundsatz: Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

Grundsatz: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Grundsatz: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Grundsatz: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Ziel: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die vorliegende Bauleitplanung steht weitestgehend im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ lässt sich in Drachselsried nur kleinräumig umsetzen. Nachverdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse meistens nicht möglich. Die derzeitige Einwohnerentwicklung der Gemeinde Drachselsried erfordert ein größeres Angebot an Bauflächen, welches innerorts schlichtweg nicht zur Verfügung steht.

2.2 Regionalplan

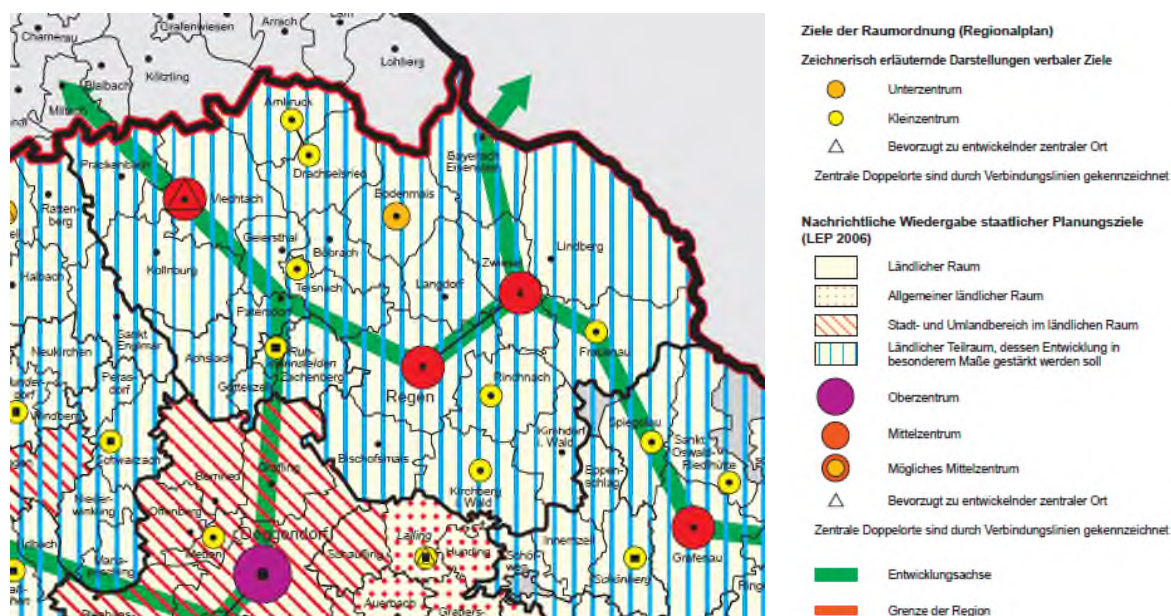


Abb. 2: Regionalplan 12 – Donau-Wald, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Drachselsried ist gem. Regionalplan 12 – Donau Wald als Kleinzentrum eingestuft. Der komplette Landkreis Regen ist als ländlicher Raum ausgewiesen, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Aus der vorliegenden Bauleitplanung lassen sich keine größeren Diskrepanzen zum Regionalplan erkennen.

2.3 Flächennutzungsplan



Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Drachselsried

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Drachselsried ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA - Untersuchungsgebiet) dargestellt. Im Parallelverfahren wird derzeit der Planungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ überplant.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Drachselsried und grenzt im Norden, Osten und Süden an die bestehende Bebauung an. Im Westen wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen.
Die Größe des gesamten Baugebietes beträgt ca. 0,50 ha.
Teilflächen der Flurnummer 5 der Gemarkung Drachselsried sind Bestandteil des Planungsgebietes.
- 3.2 Das Gelände ist ein Südwesthang. Die Geländeneigung liegt im bebaubaren Bereich bei etwa 12 %.
- 3.3 Der Boden besteht überwiegend aus sandig-steinigen Schluff. In tieferen Lagen nimmt der Grobkornanteil zu (Gehängelehm mit Blockschuttlagen).
- 3.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.
- 3.5 Auf der überplanten Fläche sind keine Altlasten bekannt.



Abb. 4: Luftaufnahme – geplantes allgemeines Wohngebiet (rot) mit Ausgleichsfläche (grün)

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurnummer 5 der Gemarkung Drachselsried mit einer Gesamtfläche von ca. 0,50 ha.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der nördliche Geltungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die max. GRZ wird auf 0,35 im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Um das neue Baugebiet optisch in die bestehende Bebauung einzubinden, wurden die Wandhöhen, Dachformen und Neigungen, Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern, usw. annähernd an die bestehenden Festsetzungen der früheren Deckblätter des Bebauungsplanes „Pointwiese“ angeglichen. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Verbindung mit einer verdichteten Bebauung sind Mehrfamilienhäuser zugelassen.

4.3 Flächennutzung:

Nettobauland (WA-Flächen)	ca.	2.099 m ²	41 %
Verkehrsflächen	ca.	549 m ²	11 %
Grünflächen / Eingrünung	ca.	974 m ²	19 %
Ausgleichsfläche	ca.	1.454 m ²	29 %
Bruttobauland	ca.	5.076 m²	100 %

5. Erschließung

5.1 Das Planungsgebiet wird über die Zellertalstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende, private Anliegerstraße.

5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Drachselsried sichergestellt.

5.3 Die Schmutzwässer und die Oberflächenwässer der Erschließungsstraße werden an die bestehende Kanalisation im Süden des Baugebietes angeschlossen. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk zu bemessen und auszuführen (DWA A138). Mit der Baueingabe ist ein gesonderter Entwässerungsplan vorzulegen.

5.4 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Donau – Wald sichergestellt.

6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken des Baugebietes soll die Durchgrünung zusätzlich verstärkt werden. Eine festgesetzte 3-reihige Hecke mit einem Baum je 15 m im Nordwesten des Baugebietes dient als Pufferzonen hin zur freien Landschaft. Bestehende Hecken und Bäume bleiben erhalten.

7. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

7.1 Standort

Das geplante Baugebiet „Pointwiese 9. Deckblatt“ liegt am westlichen Ortsrand von Drachselsried, im Nordosten und Osten grenzt das Planungsgebiet an die Zellertalstraße an, Im Süden an das bestehende Baugebiet „Pointwiese“. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Baugebiet fällt nach Südwesten ab und weist ein Gefälle von ca. 12 % auf.

Ergebnis:

Die Lage ist für eine Besiedlung geeignet.

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung) bzw. als Lagerfläche für Erdbaustoffe, was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Bestehende Gehölzstrukturen im Norden des Planungsgebietes bleiben erhalten und werden geschützt. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotopstrukturen beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.



Abb. 5: Intensiv genutztes Grünland und Lagerfläche für Baumaterial

7.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

Die angrenzende, landwirtschaftliche Hofstelle wurde bereits aufgelassen, Tierhaltung ist nicht mehr vorhanden.

Vom ebenfalls angrenzenden Hackschnitzelheizkraftwerk werden Emissionen deutlich reduziert, der Einbau eines emissionsarmen Ofens trägt zur Verbesserung der Luftqualität bei, geplante und bestehende Wohngebäude profitieren von der Verbesserung.

Ergebnis: Emissionen werden durch die Auflösung der Hofstelle und die Erneuerung des Ofens im Blockheizkraftwerk stark reduziert. Eine Qualitätsverbesserung für die angrenzende Wohnstandorte tritt ein, durch einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung werden Auswirkung stark vermindert.

7.4 Klima / Luft

Der Ort Drachselsried liegt auf etwa 530 m ü. NN und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. des Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 7 - 8° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 700 – 800 mm. Das geplante Baugebiet ist ein Südwesthang. Drachselsried ist ein Luftkurort, das Zellertal ist eine wichtige Achse des Luftaustauschs, das Untersuchungsgebiet liegt am Rande dieser Achse.

Ergebnis: Der Luftaustausch ist durch die offene Bauweise nicht eingeschränkt. Eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung und die Erschließungsstraße ist nur in geringstem Maße möglich.

7.5 Boden / Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Mit anstehendem Schichtenwasser und Vernässungen durch solches ist periodisch zu rechnen. Schichtenwasser kann bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden sein. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird nicht abgeleitet, sondern ist zu versickern und wird dadurch wieder dem Grundwasser zugeführt.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen jeweils max. 1,50 m betragen. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

Ergebnis: Um den Schutz des Bodens und des Wassers zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

7.6 Kultur / Sachgüter

An der Zellertalstraße am Ortseingang von Nordwesten steht die „katholische Pfarrkirche St. Aegidius (D-2-76-120-4), Saalkirche mit Steildach und Schweifgiebel, eingezogener, fünfseitig geschlossener Chor, Flankenturm mit Zwiebelhaube, neubarok, 1922/23; mit Ausstattung; Friedhofmauer, Bruchstein, gleichzeitig.“ Dieser kulturhistorische Bereich ist vom Deckblatt nicht betroffen, da Sichtbeziehungen von den westlichen Zufahrtsstraßen zum Ortskern nicht beeinträchtigt werden.

7.7 Pflanzen / Tiere

Die intensiv, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Fettwiesen auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin.

Biotope befinden sich nur außerhalb des Geltungsbereiches und werden von den Planungsmaßnahmen nicht berührt.



Abb. 6: Luftaufnahme – kartierte Biotope (rot), Landschaftsschutzgebiet (grün)

Das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald beginnt erst im Anschluss in südwestlicher bzw. südlicher Richtung.

Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet ein Beerstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald.

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch ein intensiv genutztes, landwirtschaftliches Grünland aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf. Bestehende Heckenstrukturen und Einzelsträucher bleiben erhalten. Formen der potentiellen, natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Planungsgebiets durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind nur angrenzende landwirtschaftlich, genutzte Flächen durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet. Versorgungsleitungen und Wege werden gebündelt.

Sowohl der Lebensraum als auch das Gleichgewicht der vorhandenen Tierwelt soll so gut wie möglich erhalten und geschützt werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Schutz von Insekten: - für die Straßenbeleuchtung werden nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (LED) verwendet
- Schutz von Kriechtieren: - bei Einfriedungen sind keine Sockel zulässig (nur Punktfundamente)
- zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten

Ergebnis:

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen.

7.8 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und in der Naturraum-Einheit „Hinterer Bayerischer Wald“ (Quelle: LfU).

Der Hintere Bayerische Wald ist eine von ausgedehnten Wäldern charakterisierte Mittelgebirgslandschaft. Er liegt auf einer breiten Aufwölbungszone, deren höchste Erhebungen Arber (1456 m ü. NN) und Rachel (1453 m ü. NN) sind. Der Nordwestteil gliedert sich in drei herzynisch streichende Rücken. Im Untergrund stehen Gabbro-Amphibolite, Glimmerschiefer, Gneise und Granitintrusionen an. In 900 bis 1100 m ü. NN befinden sich Karseen; Moränenreste reichen bis auf 800 m ü. NN herunter. In dem bis auf wenige Grünlandbereiche bewaldeten Gebiet dominieren Fichtenforste, bei Zwiesel und Kaitersberg befinden sich nur noch schwachwüchsige Birken, Kiefern und Wacholder. In den Höhenlagen sind vielfach Windwurfschäden in den Fichtenforsten zu bemerken.

Neben der forstlichen Nutzung kommt dem Fremdenverkehr hohe Bedeutung zu.

Natürliche Wälder, Quellen, Bäche, Hoch- und Niedermoore sowie Trockenstandorte sind die relevanten Lebensräume der Landschaft. Das Arbermassiv, das sich durch Latschenkrummholzbestände und subalpine Vegetation im Gipfelbereich auszeichnet, und das Falkensteinmassiv sind sehr wertvolle Bereiche, da sie aufgrund des großen Anteils naturnaher Wälder Ausgleichsräume in der ansonsten agrarisch genutzten Region darstellen. Die kaum erschlossenen Grenzkammwälder sind geeignete Rückzugsräume für Auerwild und Luchs, der Bereich des Regens ist Fischottergebiet. Allerdings sind die Urwaldbestände auf geringe Reste zusammengeschumpft, so in den Waldschutzgebieten Höllenbachspreng, Mittelsteighütte und Arberseewand. Problematisch ist neben der Gewässerversauerung die zunehmende Erschließung der Wälder, Schädigung der Forste durch die Luftbelastung und die un gelenkte Erholungsnutzung z.B. am Arber. Große Bereiche im Zentrum der Landschaft werden vom Nationalpark "Bayerischer Wald" eingenommen.

Im Bereich von Drachselsried ist diese Landschaft von einem hügeligen Charakter geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen, die zum Schwarzen Regen hin nach Südwesten hin entwässern.

Das Planungsgebiet ist nicht geprägt von dieser Strukturvielfalt, der landschaftstypische Charakter tritt hier nicht hervor. Einen Kontrast dazu bildet ein Blick in die nähere Umgebung, wodurch der facettenreiche Charakter am Landschaftsbild durch Waldränder, Feldgehölze, Bergrücken und Bachtäler verdeutlicht wird.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, bestehende Bebauung im Baugebiet „Pointwiese“ und die Staatsstraße St 2132 geprägt.

Ergebnis:

Das geplante Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar.

Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 15) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

8. Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Bestandsaufnahme und –bewertung

In die Bestandsaufnahme fließen lediglich die Flächen des künftigen allgemeinen Wohngebietes (WA) ein.

Bewertung der Eingriffsfläche gemäß der Listen 1 a – c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“:

	Intensivgrünland	Lagerflächen	Eingrünung Nord
Arten- und Lebensräume	Kat. I oben	Kat. I unten	Kat. II oben
Boden	Kat. II unten	Kat. II unten	Kat. II unten
Wasser	Kat. II unten	Kat. II unten	Kat. II unten
Klima und Luft	Kat. II unten	Kat. II unten	Kat. II unten
Landschaftsbild	Kat. I oben	Kat. I unten	Kat. II unten
Einstufung	Kat. II unten	Kat. II unten	Kat. II unten

8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

1. Kompensationsfaktoren

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ⇒ Kategorie II

Auswirkungen der Planung

festgesetzte GRZ = $0,35 \leq 0,35$ ⇒ Typ B

Kompensationsfaktoren:

Kategorie II, Typ B → Feld B II, unterer Wert ⇒ **0,50**

2. Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf

Bruttobauland (WA-Flächen)	3.622 m ²
abzgl. Grünstruktur Nord	189 m ²
abzgl. Hecke Nordwest	378 m ²
<u>abzgl. Eingrünung Süd (2-reihige Hecke)</u>	<u>352 m²</u>
Eingriffsfläche:	2.703 m ²
<u>Kompensationsfaktor:</u>	<u>× 0,50</u>
erforderliche Ausgleichsfläche	1.352 m²

Der Investor des Planungsbereiches stellt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb des Grundstückes Flur-Nr. 5 Gemarkung Drachselsried eine Fläche von 1.352 m² zur Verfügung.

8.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Ortstermin am 20.05.2021) als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die Erweiterung des Baugebietes „Pointwiese - 9. Deckblatt“ vorgesehen:

Entwicklung ökologisch hochwertiger Fläche auf interner Ausgleichsfläche :

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen (Teilflächen der Fl.-Nr. 5 Gemarkung Drachselsried) südwestlich der Eingriffsfläche soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Herausnahme der Wiese aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung.
- Pflegeregime: keine Verwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln; Freihaltung der Extensivwiese von Bewuchs durch einen späteren Erstschnitt (ab 15.06.), mindestens ein- und maximal zweimalige Mahd im Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung.
- Evtl. Ersatz der Mahd durch eine extensive Beweidung (Schutz der Pflanzungen gegen Verbiss, keine Über- oder Unterbeweidung, entsprechende Tierart muss auf die Tierart abgestimmt sein). Eine ganzjährige Nutzung der Fläche als Weide ist nicht gestattet, eine Zufütterung auf der Fläche ist untersagt.
- Aufwertung der Eingrünung (2-reihige Hecke) durch Kleinstrukturen wie Steinschüttungen, Erdhaufen, Belassen von stehendem und liegendem Totholz.
- Pflanzung von Obstbaumhochstämmen pro 60 m² Fläche, vornehmlich alte Obstsorten.

Die Ausgleichsfläche erhält von der Unteren Naturschutzbehörde eine 1:1 Anerkennung, das heißt sie wird, wie in der Planzeichnung dargestellt, anerkannt.

Die Flächen werden rechtlich für einen Entwicklungszeitraum von 25 Jahren gesichert, sie bleibt jedoch solange erhalten wie der Eingriff bestehen bleibt. Die Fläche ist an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern) zu melden.

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf der Teilfläche der Flur-Nr. 5 Gemarkung Drachselsried soll einen naturnahen, strukturreichen Erholungsstandort schaffen. Die neue Grünfläche soll als Puffer zwischen dem gewerblichen Flächen im Süden der Pointwiese und der wohnbaulichen Nutzung im Norden dienen.

Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna geboten.

Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen Hecken und Obstbaumstrukturen vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

8.4 Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder in der Umgebung des Planungsgebietes.

9. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Sommer 2021 begonnen werden.

Cham, den 28.05.2021

