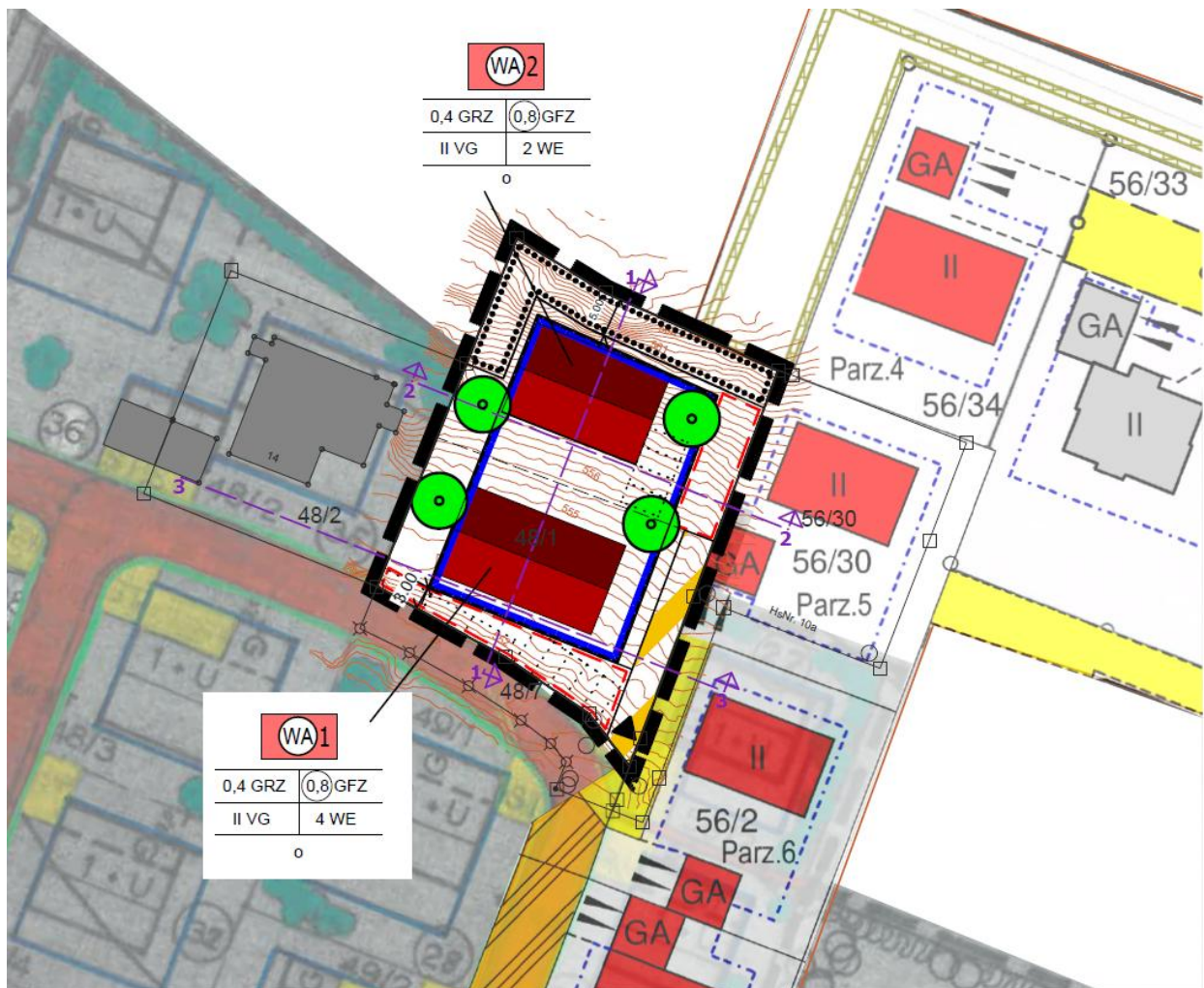


DECKBLATT NR. 10 ZUM BEBAUUNGSPLAN WOFERLFELDER



- Textliche Festsetzungen und Begründung -

in der Fassung vom 21.06.2026





Vorhabensträger/Planungshoheit:



Gemeinde Drachselsried

vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Johannes Vogl

Zellertalstraße 12

94256 Drachselsried

Telefon: 09945 – 9416 - 0

Fax: 09945 – 9416 - 50

Mail: poststelle@drachselsried.landkreis-regen.de

Planung Deckblatt zum Bebauungsplan:



Projekt-Nr.: 2024_029

Entwurf: 17.10.2024 / 08.11.2024

Erneuter Entwurf: 21.01.2026

Satzung:

Projektbearbeitung: Ramona Penzkofer

Aufgestellt Ruhmannsfelden, den 21.01.2026

Josef-Peter Weber



INHALTSVERZEICHNIS

A. VERFAHRENSVERMERKE	5
B. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	6
I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (s. PLANZEICHNUNG BuGOP)	6
II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	6
C. BEGRÜNDUNG	10
1. Allgemeines	10
1.1. Anlass, Zweck und Ziele der Planung	10
1.2. Verfahren	10
1.3. Übersichtslageplan	11
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern	11
2.2. Regionalplan „Donau-Wald“	12
2.3. Vorbereitende Bauleitplanung	13
2.4. Verbindliche Bauleitplanung	13
2.5. Weitere zu beachtenden Vorgaben	14
2.5.1. Naturschutzfachliche Vorgaben	14
2.5.2. Altlasten	14
2.5.3. Denkmalschutz	14
2.5.4. Wasserrechtliche Vorgaben	15
2.5.5. Land- und Forstwirtschaftliche Immissionen und Belange	15
2.5.6. Artenschutz	15
3. Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	16
4. Planinhalte	17
4.1. Verkehrskonzept und Erschließung	17
4.2. Städtebauliches Konzept	17
4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	17
4.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	17
4.2.3. Dachgestaltung	17
4.2.4. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze	18
4.2.5. Weitere Bauvorschriften	18
4.3. Grünordnungskonzept	18
4.4. Ver- und Entsorgung	18
4.4.1. Niederschlagwasser	18
4.4.2. Schmutzwasser	18
4.4.3. Trinkwasser- und Brauchwasser	18
4.4.4. Brandschutz	19



4.4.5.	<i>Stromversorgung</i>	19
4.4.6.	<i>Telekommunikation/Breitband</i>	19
4.4.7.	<i>Abfallbeseitigung</i>	19
4.5.	Klimaschutz	19
5.	Umweltbelange	20
5.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	20
5.2.	Schutzgut Boden	21
5.3.	Schutzgut Wasser	21
5.4.	Schutzgut Klima und Luft	22
5.5.	Schutzgut Landschaftsbild	23
5.6.	Schutzgut Mensch (Erholung)	23
5.7.	Schutzgut Mensch (Lärm)	24
5.8.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
5.9.	Wechselwirkungen	24
5.10.	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	25
6.	Abhandlung der Eingriffsregelung	26



A. VERFAHRENSVERMERKE

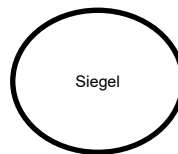
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Woferlfelder“ nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan Deckblattes Nr. 10 in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplan Deckblattes Nr. 10 in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

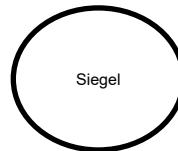
Die Gemeinde Drachselsried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ das Deckblatt Nr. 10 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Drachselsried, den _____



Erster Bürgermeister
Johannes Vogl

Ausgefertigt

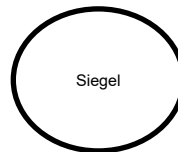


Gemeinde Drachselsried, den _____

Erster Bürgermeister
Johannes Vogl

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Deckblatt Nr. 10 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt 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. Das Deckblatt 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 Drachselsried, den _____



Erster Bürgermeister
Johannes Vogl



B. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (s. PLANZEICHNUNG BuGOP)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Für die Flurnummer 48/1 des Bebauungsplanes „Woferlfelder“ gelten ausschließlich die folgenden Festsetzungen.

Durch die Lage innerhalb der 30 m Baumfallzone von fast dem ganzen Grundstück ist für die festgesetzte Baugrenze eine verstärkte Konstruktion der Dach- und Gebäudeteile vorzunehmen. Auf eine zeichnerische Darstellung der Baumfallzone wird deshalb verzichtet.

1. Bauweise

offen

2 Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4

Maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,8

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: II

Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten: 4 im WA 1 und 2 im WA 2

3. Firstrichtung

Keine vorgeschriebene Firstrichtung.

4. Einfriedungen

Art: an Straßenseite Holzlattenzaun

Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m

Sockel: unzulässig

Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

5. Garagen und Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Traufhöhe nicht über ~~2,50~~ 3,00 m

Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

6. Hauptgebäude

Dachform: Satteldach 20° - 25°, Walmdach 20° - 30°, Flachdach 0° bis 5°

Dachdeckung: Dachpfannen in braun- oder naturrot

Wandhöhe: hangoberseitig max. 6,80 m und talseitig maximal 8,80 m an der Traufe ab festgesetztem Bezugspunkt.

Bezugspunkt: Als Wandhöhe gilt das Maß ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).



Dachgauben:

zulässig. Abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Satz 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO bleiben untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen und in ihrer Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

Kniestock: unzulässig

7. Solar- und Photovoltaikanlagen / Außenbeleuchtung

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Freistehende Anlagen sind unzulässig

In Anlehnung an den § 41aBNatschG, Art. 11a BayNatschG und Art. 9 BayImSchG, zum Schutz der Insektenfauna, ist künstliche Außenbeleuchtungen nur unter folgenden Auflagen zulässig:

- im Zeitraum, wenn es benötigt, wird: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren
- wo eine Beleuchtung sicherheitstechnisch notwendig ist, zum Beispiel Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer
- keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäume und Sträucher
- Ausführung der Beleuchtung in der erforderlichen Intensität mit einer niedrigen Lumenzahl um Streuverluste zu vermeiden:
- Verwendung ausschließlich von warmweißen LED-Leuchtmitteln unter 3.000 Kelvin mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung.
- Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik, sogenannten „Full-Cut-Off“-Lampen (Strahlrichtung ausschließlich nach unten)
- Ausschließlich sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) zu verwenden.

8. Abstandsflächen

Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

9. Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze

Nebenflächen wie Stellplätze, Zuwegungen, Feuerwehruzufahrten etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrassen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen (Abflussbeiwert max. 0,6). Eine bituminöse Befestigung ist unzulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. „Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Folgende Pflanzmaßnahmen sind außerdem umzusetzen:

Private Pflanzmaßnahmen:

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens **3** 5 m breite und mindestens 2-reihige Gehölzhecke mit Straucharten der nachfolgenden Listen 10.3 und 10.4 und einem



mindestens 10%-igen Anteil mit Bäumen 2. Wuchsklasse (10.2 bis 15 m Höhe) auf 100 % der gekennzeichneten Flächen anzupflanzen.

Anpflanzung von 4 Laubbäumen für das gesamte Grundstück **als Durchgrünung**

Der Nachweis hat mit den jeweiligen Bauantragsunterlagen zu erfolgen.

Die Maßnahmen der Durchgrünung beruhen auf der potenziellen Pflanzengesellschaft des Eichen-Tannenwaldes unter Verwendung realen Gasthölzern zur gestalterischen Steigerung. Geschnittene Hecken, durch Züchtung und Veredelung beeinflusste Laubtönungen sind nicht zulässig.

10.1 Bäume über 15 m Wuchshöhe:

<i>Abies alba</i>	- Weißtanne
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer saccharinum laciniata</i>	- Silberahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Picea abies</i>	- Fichte
<i>Pinus sylvestris</i>	- Kiefer
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche

10.2 Bäume bis 15 m Wuchshöhe:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

10.3 Sträucher über 4,00 m Höhe

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Laburnum vulgare</i>	- Goldregen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus</i>	- Zierkirsche ohne Beschränkung
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball



10.4 Sträucher bis 4,00 m Höhe

Berberis vulgaris	- Berberitze
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rhamnus	- Faulbaum
Ribes alpinum	- Bergjohannisbeere
Sambucus racemosus	- Traubenholunder

10.5 Zier- und Blütensträucher ohne Beschränkung

10.6 Negativliste

Das Anpflanzen nachstehend aufgeführter Bäume und Sträucher ist nicht zulässig.

Chamaecyparis	- Scheinzypressen in allen Arten und Sorten über 2,50 m Höhe
Juniperus com. Hibernica	- Säulenwacholder
Taxus	- Eibe in allen Arten und Sorten
Thuja	- Lebensbaum in allen Arten und Sorten über 2,50 m Höhe

Außerdem sind invasive Arten ausgeschlossen.

11. Ausgleichsfläche

Die auf dem separaten Plan „Ausgleichsfläche“ festgesetzten Maßnahmen sind hiermit festgesetzt und Inhalt des vorliegenden Deckblattes zum B-Plan „Woerlfelder“. Die Ausgleichsfläche ist bis zum Satzungsbeschluss dinglich zu sichern.

12. Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m mit möglichst flachen Böschungen, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig.

Geländeänderungen durch Ausbildung von Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.

Die beigelegten Geländeschnitten sind als Schemaschnitt zu verstehen.



C. BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Zweck und Ziele der Planung

Die Gemeinde Drachselsried möchte für die Flurnummer 48/1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Woerlfelder“ eine zeitgemäße Architektur nicht behindern und somit für die Gestaltung der Gebäude mehr Freiheiten im Gegensatz zu den bisher zulässigen Festsetzungen ermöglichen. Wie auch für einen Teilbereich weiter östlich mit Deckblatt Nr. 9 geschehen.

Die Dachformen und -deckung für Haupt-, Nebengebäude und Garagen sollen erweitert werden. Zudem wird auf die Festsetzung einer vorgeschriebenen Firstrichtung verzichtet. Dachgauben und Zwerchgiebel sollen ebenfalls als zulässig festgesetzt werden. Außerdem wird die zulässige Wandhöhe angepasst sowie Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien werden explizit als zulässig festgesetzt.

Zudem soll auch zeitgleich eine Möglichkeit der Nachverdichtung (Beibehaltung der GRZ und der GFZ) bzw. Erweiterung der, als bislang nur für Einzel- bzw. Doppelhäuser nutzbaren Parzelle erfolgen. Sodass nicht nur ein Wohnangebot für Einzelhausbebauung, sondern auch eine Bebauung für mehrere Haushalte z. B. mit kleineren Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte, zukünftig möglich ist und so auch dem demographischen Wandel (Wandel in der Altersstruktur) entgegengewirkt werden kann.

Damit soll die Funktion des gesamten Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt werden, ohne dass eine zusätzliche Flächenneuersiegelung erforderlich wird und zeitgleich eine derzeit unbebaute Parzelle mit zwar bestehendem Baurecht, aber nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechend, bebaut werden kann. Es soll ein Beitrag zur städtebaulichen geordneten Siedlungsentwicklung sowie einer guten Durchmischung der Altersstruktur und einer Abwanderung insbesondere junger Familien geleistet werden.

1.2. Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.2024 beschlossen, das vorliegenden Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan „Woerlfelder“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Bebauungspläne, welche nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Anpassung von Festsetzungen an aktuelle Gegebenheiten für eine zeitgemäße Architektur und zeitgleich Schaffung einer Nachverdichtung für diesen Bereich.

Gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen sowie keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG.

Im vereinfachten und beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die Fl. Nrn. 48/1 TF mit insgesamt ca. 1.790 m² der Gmk. Drachselsried.



1.3. Übersichtslageplan

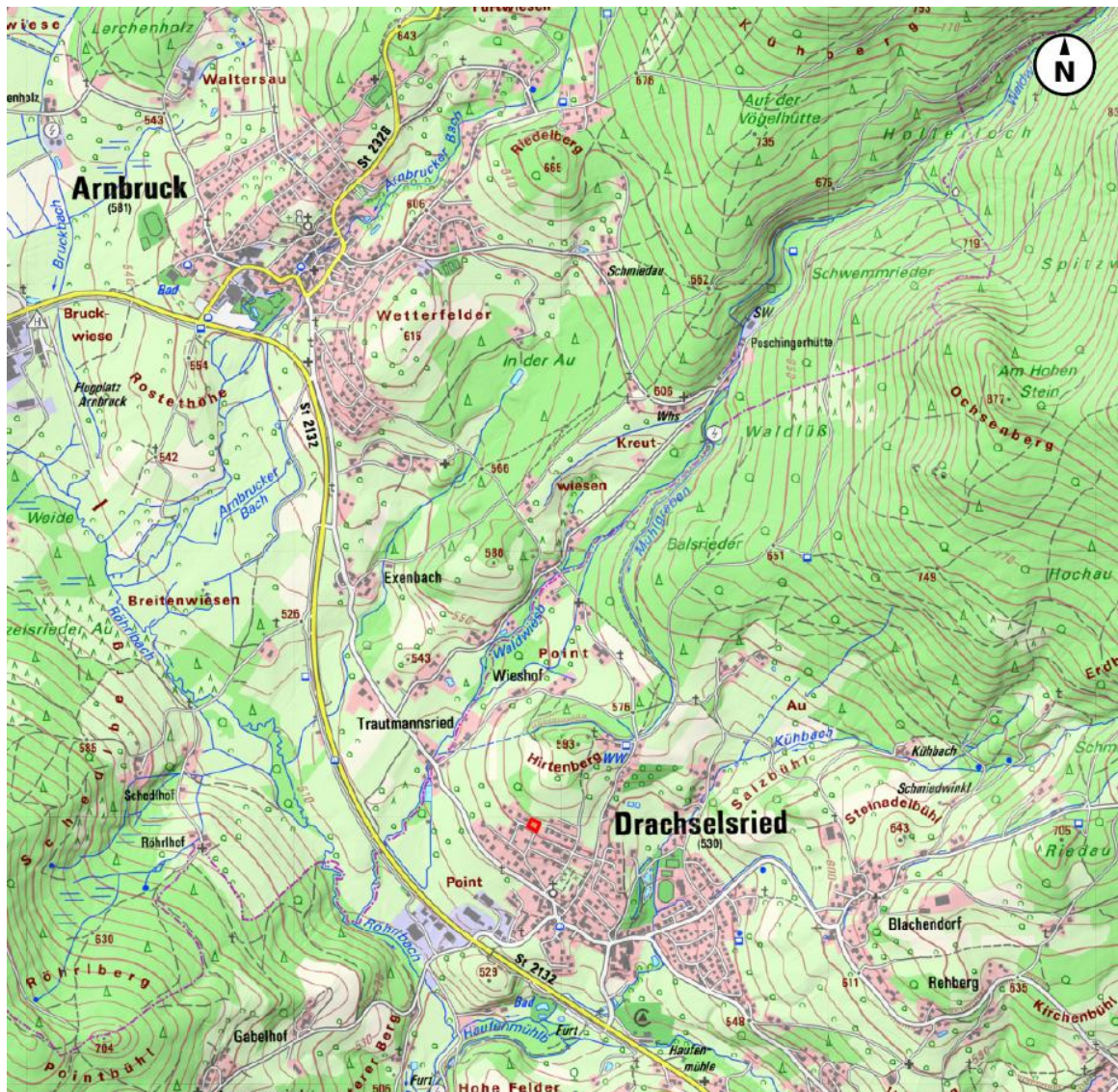


Abbildung 1: Ausschnitt aus der topografischen Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches, BayernAtlas, 11.07.2024 – ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Ziele bzw. Grundsätze des LEP's sind, dass in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten sind. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (vgl. LEP 1.1.1 Z). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen und erhalten werden (vgl. LEP 1.1.1 G). Zudem soll dem demographischen Wandel in allen Belangen entgegengewirkt werden, um eine Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen vermindert werden (vgl. LEP 1.2.2 G) und eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (vgl. LEP 1.2.1 G). Hierbei soll zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld insbesondere für Kinder, Jugendliche,



Auszubildene, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (vgl. LEP 1.2.2 G).

Außerdem soll für die Ausweisung von Bauflächen eine nachhaltige und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollten unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen (vgl. LEP 3.1.1 G). Die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (vgl. LEP 5.1 G).

Zudem soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. LEP 3.3.G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.4 G).

Die Gemeinde Drachselsried liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern im allgemeinen ländlichen Raum in den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf in der Region Donau-Wald.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

Hierbei soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtung in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständig, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Der hohe Flächenverbrauch in Bayern rückt das Thema der Innenentwicklung und flächensparenden Bauweise in den Mittelpunkt.

Die vorliegende Planung sieht vorrangig eine Innentwicklung in Form von einer Anpassung von Festsetzungen an aktuelle Gegebenheiten vor, sodass auch eine angepasste Bauweise an mittlerweile geänderte Sozialstrukturen erfolgen kann.

2.2. Regionalplan „Donau-Wald“

Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden (vgl. RP A I – 1 Z). Dabei sind u. a. insbesondere die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten (vgl. RP A I – 1 G) sowie eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen (vgl. RP A I – 2 G) anzustreben sowie den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten (vgl. RP A I – 3 G).

Die Siedlungsentwicklung soll bedarfsgerecht erfolgen und soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP B II – 1.1 G) und die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden (vgl. Regionalplan B II – 1.2 G). Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst



schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden (vgl. RP B II – 1.3 G). Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden (vgl. RP B II – 2.1 G).

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Drachselsried im Verbund mit Arnbruck als Kleinzentrum.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Der hohe Flächenverbrauch in Bayern rückt das Thema der Innenentwicklung und flächensparenden Bauweise in den Mittelpunkt.

Die vorliegende Planung sieht vorrangig eine Innentwicklung in Form von einer Anpassung von Festsetzungen an aktuelle Gegebenheiten vor, sodass auch eine angepasste Bauweise an mittlerweile geänderte Sozialstrukturen erfolgen kann.

2.3. **Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

2.4. **Verbindliche Bauleitplanung**

Für den vorliegenden südlichen Bereich gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1975, welcher den Bereich bereits vollständig als allgemeines Wohngebiet ausweist. Im Jahre 1981 wurde eine Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes durchgeführt, wo ein Teilbereich geändert bzw. erweitert wurde. Die hier dargestellte 20-kV Starkstromfreileitung gibt es an dieser Stelle nicht mehr.



Abbildung 2: rechtskräftiger B-Plan "Woferlfelder", ohne Maßstab

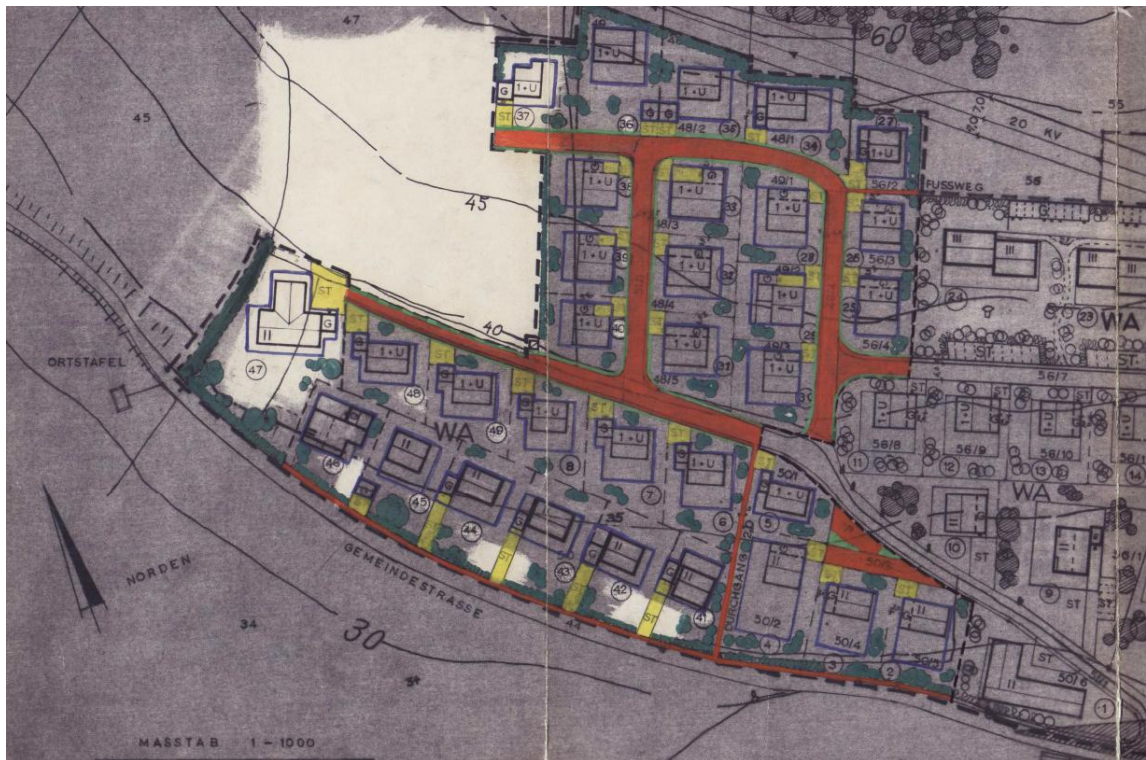


Abbildung 3: rechtskräftiger B-Plan "Woerlfelder Erweiterung und Änderung", ohne Maßstab

2.5. Weitere zu beachtenden Vorgaben

2.5.1. Naturschutzfachliche Vorgaben

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen innerhalb des Planungsraums vorhanden.

Das Gebiet sowie die gesamte Gemeinde liegen innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“.

Die Entfernung der seit Bebauungsplanaufstellung gewachsenen Gehölze wurde mit der unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt.

2.5.2. Altlasten

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

2.5.3. Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befindet sich im Geltungsbereich selbst und in der näheren Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler.

Der ungestörte Erhalt von Denkmalen hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).



2.5.4. Wasserrechtliche Vorgaben

Bei der Ausweisung von Baugebieten sind wasserschutzrechtliche Vorgaben grundsätzlich zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst und auch in der unmittelbaren Nähe nicht vorhanden.

Der Planungsumgriff liegt lt. Hinweiskarte "Oberflächenabfluss und Sturzflut" weder im wassersensiblen Bereich, noch sind Geländesenken und Aufstaubereiche verzeichnet. Bei Starkregen sind keine potentiellen Fließwege eingetragen. Bei extremen Niederschlagsereignissen kann dennoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass sich weitere Fließwege im Planungsbereich bilden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Außerdem muss bei Geländeanschnitten mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden.

2.5.5. Land- und Forstwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die von den angrenzenden bzw. in der Nähe befindlichen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Da eine potenzielle Gefährdung von Eigentum und Besitz (Sachschaden) durch Baumfall zusätzlich gegeben ist empfiehlt sich eine Haftungsausschlussklärung gegenüber den Waldeigentümern der benachbarten Waldbestände, in welcher der Bauherr auf Ersatzansprüche im Falle eines Sachschadens für sich und seine Rechtsnachfolger verzichtet und den Waldeigentümer sowie die Behörde von Haftungen gegenüber Dritten freistellt.

2.5.6. Artenschutz

Im Rahmen des Deckblattverfahrens zum Bebauungsplan ist für das Plangebiet zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

~~Der in den letzten Jahren gewachsene Gehölzbestand durfte nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entfernt werden. Der sich jetzt darstellende Gehölzjungwuchs stellt sich als nicht besonders wertvoll und ohne Hinweise auf europarechtlich geschützte Arten dar.~~

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um eine derzeit unbebaute Parzelle, aber der südliche Bereich der Parzelle weist durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurecht auf. Die auf dem Luftbild vorhandenen älteren Gehölze sowohl im südlichen als auch im nördlichen Bereich wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereits entfernt.



3. Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung



Abbildung 4: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas mit dem Geltungsbereich vom 11.07.2024 – ohne Maßstab

Die Flurnummer 48/1 liegt teilweise innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes und stellt sich derzeit als noch unbebaute Parzelle mit Gehölzjungwuchs dar. Die auf dem Luftbild noch erkennbaren älteren Gehölze wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereits entfernt. Somit stellt sich das Grundstück derzeit mit Gehölzjungwuchs dar.



4. Planinhalte

4.1. Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. An der Verkehrsführung werden keine Änderungen vorgenommen.

4.2. Städtebauliches Konzept

4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet, welches bereits größtenteils als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, wird die bislang festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 weiterhin beibehalten.

Um in dem Baugebiet auch eine Nachverdichtung ermöglichen zu können, wird das Baugebiet Richtung Norden über die gesamte Flurnummer erweitert, sodass in diesem Bereich auch zwei Gebäude errichtet werden können.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung, der vorhandenen Topografie wird die Wandhöhe an der Traufe von 6,00 m auf 6,80 m hangoberseitig erhöht. **Um eine zu hohe talseitige Wandhöhe zu vermeiden wird die maximale talseitige Wandhöhe an der Traufe auf maximal 8,80 m begrenzt.** Dies ermöglicht auch eine bessere Bebauung, welche den aktuellen Baustandards entspricht. Das angrenzende Baugebiet im Osten lässt ebenfalls eine Wandhöhe von 6,80 m an der Traufe hangoberseitig zu. Als Bezugspunkt der Wandhöhe gilt weiterhin das Urgelände.

Durch die Erhöhung der Festsetzung von der maximalen Wandhöhe wird eine angemessene Nachverdichtung mit Blick auf das städtebauliche Umfeld erreicht und die Auswirkungen auf das landschaftliche Umfeld können verträglich gestaltet werden.

Um durch die Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche und zeitgleich notwendigen Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ) dennoch für das bestehende Wohngebiet eine harmonische Nutzung erreichen zu können, wird für diese Flurnummer wieder eine maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (4 WE für das südliche Gebäude und 2 WE für das nördliche Gebäude) festgesetzt. Bereits im ursprünglichen Urplan war eine maximale Anzahl von Wohneinheiten festgesetzt, welche durch ein Deckblatt und somit aktuell keine maximale Anzahl von Wohneinheiten festsetzt.

4.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

An den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche werden Erweiterungen in Richtung Norden vorgesehen, sodass die gesamte Flurnummer ein Baugrundstück wird und baulich genutzt werden kann, sodass eine Nachverdichtung im Innenbereich anstatt eine komplette Neuausweisung in einem noch unberührten Teil erfolgen kann.

Die bislang festgesetzte offene Bauweise bleibt unverändert beibehalten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,5 (von der damaligen I+U Festsetzung) auf 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen erhöht, um den Anforderungen einer Nachverdichtung ermöglichen zu können.

4.2.3. Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dachform, -deckung, -gauben) werden geändert. Ein Kniestock bleibt weiterhin unzulässig. Als weitere Änderung hinsichtlich der Dachgestaltung, erfolgt in Bezug auf die Nutzung der Dachfläche für Solar-/PV-Anlagen. Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche oder in das Dach integriert. Freistehende Anlagen sind unzulässig.



Neben dem bisher zulässigen Satteldach (20 bis 25°) werden auch Walmdächer (20 bis 30°) und Flachdächer (0 bis 5°) mit Dachpfannen in braun und naturrot als zulässig festgesetzt, um dem Bauherrn eine Bebauung unter moderne Voraussetzungen zu ermöglichen. Die Ergänzung der Dachfarbe entspricht auch den tatsächlichen Ortsgegebenheiten vor Ort. Außerdem stellt sich die zulässige angrenzende Bebauung im Osten ebenfalls mit diesen Festsetzungen dar.

Die bislang als unzulässig festgesetzten Dachgauben werden nun mehr als zulässig festgesetzt.

4.2.4. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen hinsichtlich Garagen werden nicht verändert. Die Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise wird neu mitaufgenommen.

4.2.5. Weitere Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen werden an aktuelle Gegebenheiten angepasst (Sockel unzulässig, Streichung der Oberflächenbehandlung).

Weitere Festsetzungen oder Vorschriften bleiben unverändert.

4.3. Grünordnungskonzept

Das bestehende Grünordnungskonzept bleibt grundsätzlich unverändert bzw. wird in gleicher Form an den neuen nördlichen Rand verschoben und entsprechend angepasst.

4.4. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

4.4.1. Niederschlagswasser

Das Baugebiet, in welchem die vorliegende Bauparzelle liegt, ist bereits komplett erschlossen. Es weist ein Mischsystem auf. Das Niederschlagswasser, welches nicht im Baugebiet selbst versickern kann, kann in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

4.4.2. Schmutzwasser

Das Baugebiet ist bereits komplett erschlossen. Es weist ein Mischsystem auf.

Das anfallende Schmutzwasser wird weiterhin über die bestehenden gemeindlichen Kanäle zur Kläranlage geleitet.

4.4.3. Trinkwasser- und Brauchwasser

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung sind über die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde sichergestellt.



4.4.4. Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung im Umfang von 800 l/min bzw. 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden kann aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden. Das bestehende Hydrantennetz in der Umgebung kann nach Bedarf (Entfernung, Laufwege etc.) entsprechend ergänzt werden.

Die Zugänglichkeit der Bebauung mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,50 m ist durch die Auslegung der Verkehrswege sichergestellt.

Aufstell- und Bewegungsflächen stehen auf den öffentlichen und privaten Flächen zur Verfügung.

Der Planbereich ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Notrufmöglichkeit ist damit sichergestellt.

4.4.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk-AG bereits gegeben. Ggfs. notwendige entsprechenden Erweiterungen sind möglich. Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

4.4.6. Telekommunikation/Breitband

Im Geltungsbereich sind Anlagen der Telekommunikation vorhanden.

4.4.7. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Straubing Stadt und Land (ZAW) bereits sichergestellt. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im Wertstoffhof angenommen bzw. sind von gewerblichen Unternehmen selbst fachgerecht zu entsorgen.

4.5. **Klimaschutz**

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Überplanung des bestehenden Bestandes. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut, zwei Parzellen sind noch nicht bebaut, die Ausnutzung dieses wird in der vorliegenden Planung optimiert.

Im Sinne des Klimaschutzes werden Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie ausdrücklich zugelassen.



5. Umweltbelange

Bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, der Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nicht erforderlich. Dennoch müssen die verschiedenen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Mensch, Landschaftsbild betrachtet werden.

5.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um eine derzeit unbebaute Parzelle, aber der südliche Bereich der Parzelle weist durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurecht auf. Die auf dem Luftbild vorhandenen älteren Gehölze (**überwiegend Eichen**) sowohl im südlichen als auch im nördlichen Bereich wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereits entfernt. ~~Der aktuell vorhandene Gehölzjungwuchs stellt sich als nicht bedeutender Lebensraum bzw. Biotoptyp dar.~~ Der nördliche Bereich stellt sich mit Gesteinsformationen dar.

Auswirkungen:

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes wird die bislang festgesetzte GRZ von 0,4 weiterhin beibehalten. Um in dem Baugebiet eine Nachverdichtung ermöglichen zu können, wird die Wandhöhe von 6,00 m auf maximal 6,80 m hangoberseitig **sowie eine talseitige Wandhöhe von 8,80 m** sowie eine Erhöhung der GFZ von 0,5 auf 0,8 ermöglicht. Als Bezugspunkt der Wandhöhe gilt weiterhin das Urgelände.

Zudem wird die überbaubare Grundstücksfläche Richtung Norden erweitert. Hier entstehen durch die zusätzliche Überbauung zur Inanspruchnahme von Flächen, welche bislang als Gehölz mittleren Alters **sowie als Gesteinsformationen** sich dargestellt haben, neue Eingriffe, welche auszugleichen sind.

Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind auf der Fläche aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht zu erwarten. **Das Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid wurde mit der Erfassung von potenziellen Reptilien beauftragt. Bei den fünf durchgeführten Begehungen konnten keine Reptilien nachgewiesen werden (s. a. Bericht Erfassung von Reptilien vom 19.08.2025)**

Durch die geplante Beibehaltung der bislang vorgesehenen festgesetzten, aber noch nicht umgesetzten, Randeingrünung, welche allerdings weiter Richtung Norden geschoben wird, kann sich die Strukturvielfalt und damit bereits kurzfristig eine Verbesserung der Standort- und Lebensbedingungen für z. B. Vögel und Kleinsäuger, aber auch für Insekten sowie für die Pflanzenwelt ergeben.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der umgebenden Bebauung und der noch vorhandenen jungen Gehölzstrukturen der vorhandenen Bebauung keine Tatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ist somit mit **keinen bzw. mit nur sehr geringen mittleren bis hohen** Beeinträchtigungen zu rechnen.



5.2. **Schutzgut Boden**

Beschreibung:

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um eine derzeit unbebaute Parzelle mit Gehölzjungwuchs, aber bereits mit teilweise Baurecht durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan. **Vor allem der nördliche Bereich stellt sich mit Gesteinsinformationen dar.**

Der bislang unbeplante Bereich stellt sich folgendermaßen dar: In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden fast ausschließlich als Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) angesprochen.¹

In der Bodenschätzungskarte wird die Bodenart überwiegend als Lehm mit einer mittleren bis schlechten Zustandsstufe aus Verwitterungsböden angegeben. Ein kleiner Bereich im Norden wird als sandige Lößböden mit einer mittleren Zustandsstufe aus Verwitterungsböden angegeben.² Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen. Für den südlichen Bereich gibt es bereits ein bestehendes Baurecht.

Auswirkungen:

Im Planungsgebiet wird die bislang festgesetzte GRZ von 0,4 weiterhin beibehalten. Um in dem Baugebiet eine Nachverdichtung ermöglichen zu können, wird zum einen die Wandhöhe von 6,00 m auf maximal 6,80 m hangoberseitig sowie eine Erhöhung der GFZ von 0,5 auf 0,8 ermöglicht. Zum anderen wird in Richtung Norden eine Erweiterung der bebaubaren Fläche des Baugrundstückes vorgesehen.

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. **Im nördlichen Bereich werden ggfs. Sprengungen der Gesteinsinformationen notwendig.**

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt. Somit wird zu mindestens teilweise der Eingriff minimiert. Zu einem Großteil werden die Flächen im Bereich der Baufenster und den Erschließungsstraßen versiegelt.

Ergebnis:

Es wird eine mittlere **bis hohe** Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt. Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

5.3. **Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst und auch in der unmittelbaren Nähe nicht vorhanden.

Gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ sind weder potenzielle Fließwege bei Starkregen noch Geländesenken oder Aufstaubereiche im Planungsumgriff der Neuausweisung für das eingezeichnet.

¹ Vgl. Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>

² Vgl. Bodenschätzungskarte M 1:25.000; <http://www.umweltatlas.bayern.de>

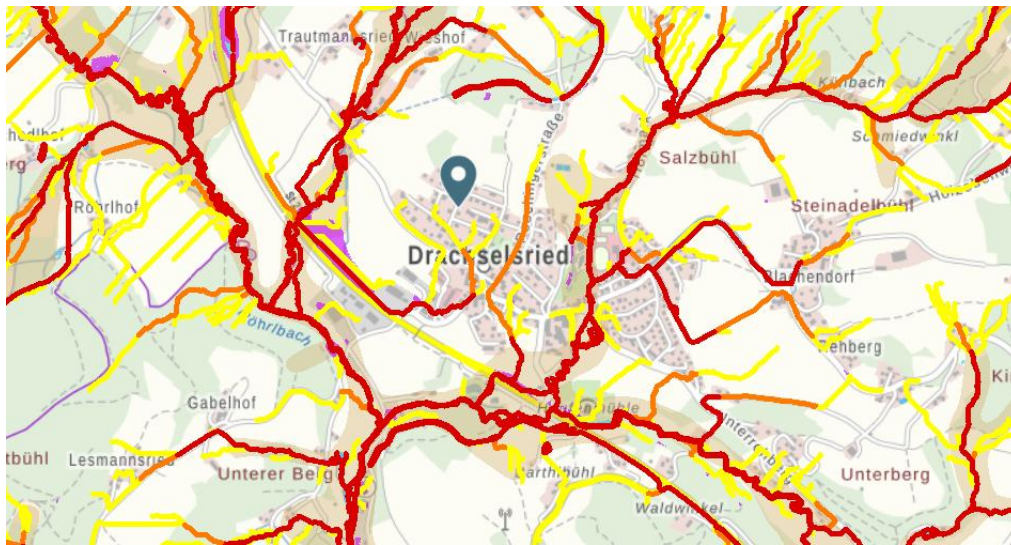


Abbildung 5: Auszug aus der Hinweiskarte " Oberflächenabfluss und Sturzflut" vom 07.08.2024, ohne Maßstab, UmweltAtlasBayern

Auswirkungen:

Durch die Beibehaltung der GRZ von 0,4 und lediglich der Erhöhung der Wandhöhe sowie weiteren Zulassung von Dachformen ist für den bereits bestehenden Bereich mit Baurecht keine zusätzliche Bodenversiegelung wie im rechtskräftigen Bebauungsplan als zulässig festgesetzt möglich.

Für den bislang unbeplante Bereich wird durch die weitere Bodenversiegelung das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt betrachtet als gering einzustufen.

5.4. **Schutzgut Klima und Luft**

Beschreibung:

Aufgrund der Bestandsbebauung in der direkten Umgebung ist von keiner besonderen Bedeutung der Fläche für Kaltluftbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete auszugehen.

Auswirkungen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft bereits Festsetzungen bzgl. der Durchgrünung des Gebiets, um negative Auswirkungen zu minimieren. Zusätzlich werden in vorliegendem Deckblatt Festsetzungen zur Anbringung von PV-/Solaranlagen getroffen. Durch die geringfügige Nachverdichtung ist mit einer geringfügigen Erhöhung von Brauchwasser, Energie zurechnen.

Von der Bebauung sind voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehend. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Es ist insgesamt von ~~keinen bzw. nur sehr~~ geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.



5.5. **Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich bereits im bebauten Innenbereich und ist derzeit unbebaut, weist aber bereits ein gültiges Baurecht für den südlichen Bereich der Parzelle durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Woferlfelder Erweiterung und Änderung“ von 1981 auf.

Die auf dem Luftbild vorhandenen älteren Gehölze sowohl im südlichen als auch im nördlichen Bereich wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereits entfernt. ~~Der aktuell vorhandene Gehölzungswuchs stellt sich als nicht bedeutender Lebensraum bzw. Biotoptyp dar.~~ Der nördliche Bereich stellt sich mit Gesteinsinformationen dar.

Auswirkungen:

Im Planungsgebiet wird die bislang festgesetzte GRZ von 0,4 weiterhin beibehalten. Um in dem Baugebiet eine Nachverdichtung ermöglichen zu können, wird die zulässige Wandhöhe an aktuelle Gegebenheiten, maximal 6,80 m hangoberseitig an der Traufe bei einer GFZ von maximal 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen erhöht. Gebäude können zukünftig höher werden, was das Orts- und Landschaftsbild verändert. Das im Osten angrenzende Baugebiet weist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits ebenfalls eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,80 m bergseits sowie der ergänzten Dachformen (Walm- und Flachdach) aus.

Ebenfalls wird die überbaubare Fläche in Richtung Norden weiter ausgedehnt, sodass sich der Ortsrand weiter nach Norden verschiebt und dadurch auch die optische Überprägung des Landschaftsbildes in einem geringen Umfang zu nimmt.

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb z. B. Kran zu rechnen, ~~sowie voraussichtlich mit Sprengungen einiger Gesteinsinformationen.~~ Diese Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aber zeitlich beschränkt.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die „betriebsbedingten“ Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung ~~nur in einem gewissen Umfang~~ minimiert werden. Für das Schutzgut Landschaftsbild ist somit von einer ~~geringfügigen~~ Erhöhung der Beeinträchtigungen zu rechnen. Diese fügen sich aber immer noch mit den weiteren rechtskräftigen Festsetzungen ~~relativ gut~~ in das Orts- und Landschaftsbild ein.

5.6. **Schutzgut Mensch (Erholung)**

Beschreibung:

Die Bauparzelle ist derzeit noch unbebaut, aber weist ein bestehendes Baurecht für den südlichen Bereich auf.

Der nördliche Bereich weist aufgrund der Lage und der bestehenden Topografie sowie privates Grundstück in einem Baugebiet keine erkennbare Erholungsfunktion für den Ort und seine Umgebung auf.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist befristet mit optischen Störungen durch den Baubetrieb gegeben. Das Vorhaben (Anpassung der Festsetzungen insbesondere Dach und Wandhöhe sowie auch die Erweiterung) ändert die Art der Nutzung nicht.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche Richtung Norden stellt keine signifikante Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen im Sinne der Erholung dar.

Die bislang geplante Randeingrünung wird weiter nach Norden verschoben.



Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.7. Schutzgut Mensch (Lärm)

Beschreibung:

Die Bauparzelle ist derzeit noch unbebaut, aber weist ein bestehendes Baurecht für den südlichen Bereich auf.

Der nördliche Bereich weist noch kein Baurecht auf.

Die umliegenden Flächen im Osten, Süden und Westen stellen sich ebenfalls als Bauparzellen dar, welche größtenteils bereits bebaut sind und das gesamte Baugebiet die üblichen Lärm-Immissionen in einem Baugebiet aufweist (Straßenverkehr, Rasenmähen etc.)

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung in Richtung Norden und der dadurch zusätzlichen Bauparzelle ist wie auch für den Bereich mit bestehendem Baurecht im Zuge der Errichtung der Gebäude und evtl. privaten Straßen und Zuwegungen vorübergehend mit baubedingter Lärmentwicklung zu rechnen.

Die „betriebsbedingten“ Lärmemissionen, durch ein etwas höheres Verkaufsaufkommen v. a. innerhalb des Baugebietes und den Üblichen durch die Nutzungen entstehenden Emissionen wie Rasenmäher sind als vertretbar und zumutbar einzustufen.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Denkmäler sind im Planungsgebiet selbst und im Umgriff nicht vorhanden. Sachgüter sind nicht betroffen.

Auswirkungen:

Es sind keine (weiteren) Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter feststellbar.

Ergebnis:

Der ungestörte Erhalt eventuell vorhandener Denkmäler hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Grundsätzlich ist jedoch der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

5.9. Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich weiterhin in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.



5.10. Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Nach jetziger Einschätzung sind erhebliche Umwelt- bzw. Naturauswirkungen nicht zu erwarten, da es sich um eine derzeit unbebaute, aber bereits mit bestehendem Baurecht für den südlichen Bereich, Parzelle handelt. Bebauungsplan „Woferlfelder Erweiterung und Änderung“ von 1981 auf.

Die auf dem Luftbild vorhandenen älteren Gehölze sowohl im südlichen als auch im nördlichen Bereich wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereits entfernt. ~~Der aktuell vorhandene Gehölzjungwuchs stellt sich als nicht bedeutender Lebensraum bzw. Biototyp dar.~~ Der nördliche Bereich stellt sich mit Gesteinsformationen dar.

~~Der sich jetzt darstellende Gehölzjungwuchs stellt sich als nicht besonders wertvoll und ohne Hinweise auf europarechtlich geschützte Arten dar.~~

Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind auf der Fläche aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht zu erwarten. ~~Das Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid wurde mit der Erfassung von potenziellen Reptilien beauftragt. Bei den fünf durchgeführten Begehungen konnten keine Reptilien nachgewiesen werden (s. a. Bericht Erfassung von Reptilien vom 19.08.2025)~~

Besonders schützenswerte Naturbestandteile sind nicht vorhanden. Ausgehend von der geplanten Nachverdichtung bzw. den geänderten Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.



6. Abhandlung der Eingriffsregelung

Da der § 13 b entsprechend zum § 13 a Abs. 1 Satz 2 anzuwenden ist, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig". Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 lautet: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären." D. h. es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Außerdem sind erhebliche Umwelt- bzw. Naturauswirkungen nicht zu erwarten, da es sich im Bestand im Süden um eine Bauparzelle mit bestehendem Baurecht und im Norden als bereits gerodete Gehölzfläche (Genehmigung der UNB vorhanden) darstellt. Der sich jetzt darstellende Gehölzjungwuchs stellt sich als nicht besonders wertvoll und ohne Hinweise auf europarechtlich geschützte Arten dar.

Von einem Ausgleich für den südlichen Bereich kann im Zuge des Verfahrens nach § 13 a abgesehen werden. Für den nördlichen Bereich, der noch nicht im Bebauungsplan enthalten ist, ist die Eingriffs- / Ausgleichsermittlung durchzuführen.

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 2 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da eine GRZ von 0,4 ausgewiesen wird. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

Bestandserfassung/-bewertung

Das Planungsgebiet (nördlicher Bereich, für welchen eine Kompensationsermittlung durchzuführen ist) befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und stellte sich als Feldgehölz mittleren Alters (B212, 10 Wertpunkte) dar. **Die alten Eichen werden als Baumreihe alter Ausprägung (B313) eingestuft.**

Die Entfernung der Gehölze fand in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereits statt. Der Geltungsbereich ist somit als BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (6 -10 Wertpunkte) zu bewerten. Hier sind grundsätzlich pauschal 8 Wertpunkte anzusetzen.

Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung grundsätzlich die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4

Als Eingriffsfläche werden folgende Bereiche festgesetzt:

Nördlicher Bereich des Flurstücks 48/1



- Feldgehölz (B212) mit ca. **775 485 m²** mit einer mittleren Bedeutung
- **Baumreihe mit Eichen (B313)** mit ca. **290 m²** mit einer hohen Bedeutung

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs laut Leitfaden

Biotop- / Nutzungstypen		Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering		0	3	0,4	0
Mittel (Feldgehölz mittlere Ausprägung B212)		485	8	0,4	1.552
Hoch		0	11	1	0
		290	12	1	3.480
		0	13	1	0
		0	14	1	0
		0	15	1	0
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					5.032
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge			Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Beleuchtung	Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln mit max. 2.700 Kelvin			Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke	Festsetzung von naturnahen Gehölzhecken als Randeingrünung sowie Festsetzung von Mindestanzahl von Laubbäumen für das gesamte Grundstück			Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)				-15 %	
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				4.277,2	



Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsumfangs laut Leitfaden –

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Prognose- zustand Biotop- und Nutzungs- zustand	Wertpunkte (Grundwert)	Wertpunkte (Abschlag)	Aufwertung in WP	Fläche in m²	Kompensations- umfang in WP
Intensiv- grünland (G11)	3	Mäßig artenreiches Extensivgrünland (G212)	8	0	5	422	2.110
Gesamter Kompensationsumfang als Ausgleichsfläche							2.110

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von ~~2.108~~ 4.277,2 Wertpunkten kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht erbracht werden.

Der Ausgleich erfolgt auf der Flurstücksnummer 551 Gmkg. Geigant im Landkreis Cham, siehe Plan „Ausgleich“.