

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

„POINTWIESE “

DECKBLATT NR. 32



GEMEINDE DRACHSELSRIED

LANDKREIS REGEN

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Fassung vom 27.02.2021

1.1 LUFTBILD



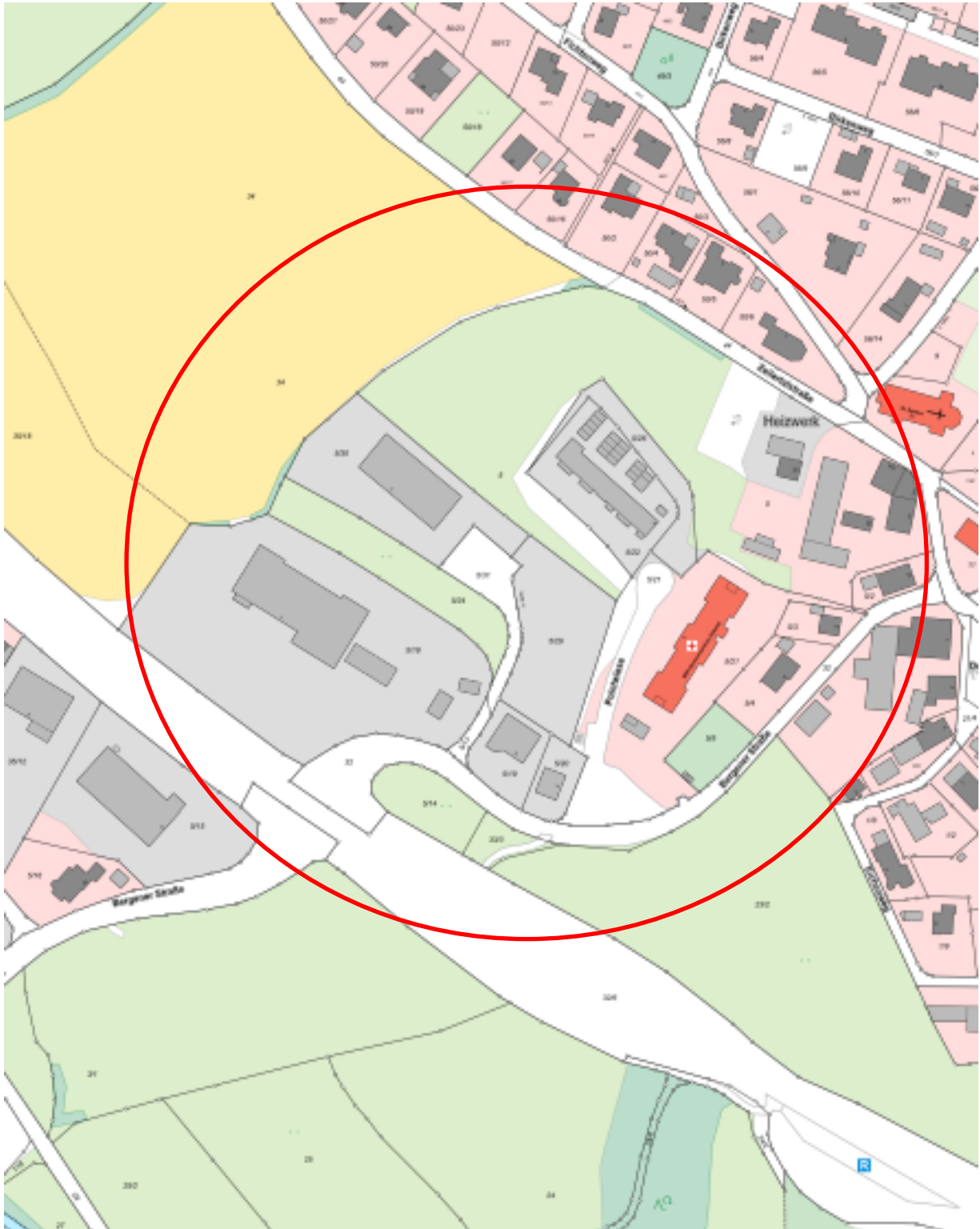
1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DERZEIT GÜLTIG



1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 9



1.4 LAGEPLAN PLANGEBIET DECKBLATT NR. 9



1.5 BEGRÜNDUNG

1.5.1 ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Drachselsried hat am 14.09.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 32 im Ortsbereich Pointwiese zu ändern, um die bereits gültigen Bebauungspläne in diesem Bereich im Flächennutzungsplan darzustellen sowie im Norden des Geltungsbereiches eine neue Wohnbebauung zu realisieren.

1.5.2 ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung wurden in den letzten Jahren mehrere Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich ein Gewerbegebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet. 2 Pflegewohnheime sind im Wohngebiet platziert, darüber hinaus gibt es zumindest im Deckblatt Nr. 5 des rechtsgültigen Bebauungsplans eine Entwurfsplanung zur Gestaltung eines neuen Wohngebietes.

Von Seiten des Kreisbaumeisters wurde angeregt sämtliche sich in diesem Bereich befindlichen Bauleitplanungen auf Flächennutzungsplanebene zu erfassen und in einem Deckblatt zusammenzufügen. Im Norden soll mit dem Deckblatt Nr. 9 der rechtsgültige Bebauungsplan WA Pointwiese geändert werden.

In Drachselsried herrscht derzeit rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Geschoßwohnungsbau. Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 9 soll dringend benötigtes Bauland für den Geschoßwohnungsbau 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 Landesamt für Statistik).

Dies ist ein deutliches Zeichen, dass gerade seniorenrechtliches 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 Änderung des Bebauungsplanes Pointwiese – 9. Deckblatt soll die Grundlage für die Schaffung von Geschoßwohnungsbau 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.

Eine Anbindung der Flächen an Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der bestehenden Strukturen ohne großen Aufwand möglich.

Das Plangebiet erfüllt durch seine attraktive Lage im Kernort der Gemeinde Drachselsried die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet mit kurzer Anbindung an die Ortsmitte.

1.5.3 GEOGRAPHISCHE LAGE

Das Planungsgebiet liegt ca. 500 m Luftlinie im südlich-westlichen Dorfgebiet der Gemeinde Drachselsried und wird von der Staatsstraße 2132, der Bergener Straße und der Zellerstraße begrenzt.

Von der Änderung betroffen sind die Flurnummern 5 (Teilfläche), 5/18 – 5/24, 5/26 – 5/28 der Gemarkung Drachselsried. Die maximale Ausdehnung beträgt in der Länge von Nord nach Süd ca. 290 m und in der Breite ca. 265 m.

Das Gelände neigt sich sehr stark. Innerhalb des Plangebiets steigt das Gelände von Süden nach Norden von ca. 514 auf 532 m ü. NN.

Fläche der von der Änderung betroffenen Grundstücke: ca. 53.715 m² (5,37 ha).

1.5.4 ERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung des Plangebiets ist durch eine direkte Anbindung an die Staatsstraße 2132 sichergestellt. Über die Bergener Straße und die Zellertalstraße ist die Plangebiet ebenfalls erreichbar. Trink-, Brauchwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen verfügbar. Löschwasserversorgung und erforderliche Feuerwehrezufahrten können auf der Ebene eines Bebauungsplans abgestimmt werden.

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser und Oberflächenwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Ferner sind auch Versorgungsanlagen der Bayernwerk AG vorhanden.

Weiterführende Planungen im Zusammenhang mit den Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG sowie der Bayernwerk AG können auf der Ebene eines Bebauungsplans abgestimmt werden. Entsprechende Hinweise zu Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen in den Schutzzonenbereichen können ebenfalls auf der Ebene eines Bebauungsplans abgehandelt werden.

1.5.5 HINWEISE

Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist von Süden, Osten und Norden von Straßen begrenzt. Im Süden befindet sich mit der Staatsstraße 2132 eine vielbefahrene Straße, jedoch ist direkt im Anschluss das Gewerbegebiet platziert. Die Bergener Straße ist eine der beiden Hauptzufahrten zum Ort, wohingegen die Zellertalstraße lediglich eine Gemeindeverbindungsstraße mit deutlich weniger Verkehrsbelastung darstellt. Durch die Staffelung der einzelnen Gebiete (Gewerbegebiet direkt an der Staatsstraße 2132, darauffolgend als zusätzlicher Puffer ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im Anschluss daran das Wohngebiet) ist die Auswirkung des Straßenverkehrs auf schützenswerte Bereich als gering anzusehen.

Industrie-/Gewerbelärm

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich eine Autowerkstatt und ein Elektrobetrieb sowie der örtliche Supermarkt mit Tankstelle. Es ist nur eine geringe Lärmbelastung zu erwarten. Somit sind keine freizuhaltenen Pufferflächen oder Abstandsflächen für Lärminderungsmaßnahmen notwendig.

Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

Energieversorgung

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

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

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

2. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Sondergebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln. Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen.

Die Eingriffsregelung wird nachfolgend konkret nur für den noch unbebauten Bereich des allgemeinen Wohngebiets im Nordwesten sowie für die geplante Bebauung entsprechend dem Deckblatt Nr. 9 des Bebauungsplans Pointwiese. Die Eingriffsfläche beträgt hierbei ca. 1,104 ha. Die restlichen Flächen (Gewerbegebiete, bereits bebaute Bereiche der Pfliegewohnheime) werden nicht mehr berücksichtigt, hier ist der notwendige Ausgleich bereits mit dem Abschluss der jeweiligen Bebauungsplanverfahrens ermittelt worden.

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf

Geplante Nutzung:	GE, GEE, Allgemeines Wohngebiet
Im Plan:	Nördlich der St 2132/ Zellertalstraße
Flurnummer(n):	Gemarkung Drachselsried
Größe des Deckblattes insgesamt in ha:	ca. 5,37 ha gesamt
Größe des betrachteten Bereichs insgesamt in ha:	ca. 1,104 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	Unter 0,35 (Typ B niedriger Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I – II (geringe – mittlere Bedeutung)
Begründung:	<p>Das Planungsgebiet besteht im Bestand überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p> <p>Im südlichen und östlichen Bereich befinden sich mehrere Bestandsgebäude.</p> <p>Westlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an</p>
Erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor:	0,2 – 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf in ha	0,22 – 0,88 ha
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist entweder in Form einer externen Ersatzfläche bzw. als interne Ausgleichsfläche nachzuweisen.

Im den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorenspanne, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichs-flächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.