

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN
MD „UNTERSEILBERG-WEST“



GEMEINDE GRAINET
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 20.09.2021

Inhaltsverzeichnis

I Begründung Bauungsplan – und Grünordnungsplan	3
I.1 Luftbild	3
I.2 Anlass, Zweck und Ziel der Planung	3
I.3 Planungskonzept	4
I.3.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung	5
I.4 Beschreibung des Plangebiets	5
I.4.1 Lage im Ortszusammenhang	5
I.4.2 Flächenumgriff	5
I.4.3 Gelände	5
I.4.4 Erschließung	6
I.5 Textliche Hinweise	8
I.5.1 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmäler	8
I.5.2 Der Verlauf des Urgeländes	8
I.5.3 Abfallstoffe	8
I.5.4 Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen	9
I.5.5 Bodenbearbeitung (Schutz des Oberbodens)	9
I.5.6 Energieversorgung	9
I.5.7 Brandschutz	9
I.5.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	9
I.6 Ausgleich und Einstufung	9
I.7 Textliche Festsetzungen	11
I.8 Verfahren	11

I. BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN – UND GRÜNORDNUNGSPLAN

I.1 LUFTBILD



Abbildung 1 Luftbild Unterseilberg

I.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Grainet hat am 23.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan MD „Unterseilberg-West“ aufzustellen. Über einen qualifizierten Bebauungsplan nach §13 b BauGB mit Grünordnungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung der Fläche erreicht werden. Der Umgriff der Maßnahme ist auf die Flurnummern 398 und 399 der Gemarkung Rehberg in Grainet begrenzt.

Die Gemeinde Grainet beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen im Westen der Gemeinde, im Ortsteil Unterseilberg, zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Es ist eine Erweiterung der bestehenden Siedlung im Westen des Ortsteils um 2 zusätzliche Bauparzellen geplant.

Zwei Ortsansässige Bauwillige bemühen sich um den Erwerb dieser beiden Flächen und würden bei Genehmigung des Planes dort bauen. Es wird eine Bauverpflichtung von 5 Jahren aufgenommen, um weitere „Spekulationsflächen“ in der Gemeinde zu vermeiden. Eine Erweiterung des Ortsgebietes Unterseilberg mit zwei Wohnparzellen wird als sinnvolle und vertretbare Maßnahme erachtet.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen von besonderer Bedeutung, da die zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kita, Grundschule) beiträgt und die demografische

Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Dadurch wird der Ort aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt.

Lt. dem aktuellen Demographiespiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik wird die Bevölkerung der Gemeinde Grainet bis 31.12.2033 um 120 Personen auf 2.610 Einwohner gegenüber 2.490 Personen zum 31.12.2020 zunehmen. Die Notwendigkeit an der Ausweisung des neuen Wohngebietes ist schon aus der steigenden Bevölkerungszahl eindeutig ablesbar.

Da der Anteil der älteren Bevölkerung in Grainet laut Statistik bis zum Jahre 2033 weiterhin größer sein wird, ist es umso wichtiger für junge Familien Bauland zu schaffen, um der demografischen Entwicklung entgegenzuwirken.

I.3 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainet als Grünfläche ausgewiesen. Im Parallelverfahren läuft die Genehmigung des Flächennutzungsplans der beplanenden Fläche mit der Flur.-Nr. 398 und 399 als „MD“- Gebiet.



Abbildung 2 Neue Flächennutzungsplan im Parallelverfahren

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Unterseilberg in Grainet und gehört zum Landkreis Freyung Grafenau. Das Plangebiet umfasst die Fl. Nr. 398 und 399 der Gemarkung Rehberg. Die Gesamtfläche beträgt 3.014 qm. Die maximale Ausdehnung beträgt ausgehend von Norden nach Süden ca. 51 m und ca. 83 m von West nach Ost.

I.3.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geplanten Baukörper sollen sich der bestehenden Bebauung des Ortsteils anpassen und als abschließende Erweiterung deren Siedlung Richtung Westen entlang der Staatsstraße ST 2630 dienen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festlegung der ähnlichen Festsetzungen des angrenzenden Dorfgebiets erreicht.

Aus städtebaulicher Sicht bieten die Flächen die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung der bislang entwickelten Ortsstruktur. Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Nähe zueinander ohne großen Aufwand möglich. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht erkennbar.

Durch die Anbauverbotszone von 20 m zur Staatsstraße erfolgt die Erschließung und die Errichtung der Gebäude im Süden. Maßnahmen zur Grünordnung sind zum Beispiel die Pflanzung eines heimischen Baums je angefangene 400 qm.

I.4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

I.4.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Unterseilberg der Gemeinde Grainet im Landkreis Freyung-Grafenau. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird momentan als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt. Es finden sich auf der Flurnummer 399 vereinzelte Gehölzstrukturen, die aber bei der Maßnahme unberührt bleiben.

Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Unterseilberg und wird nördlich von der Staatsstraße 2630 (Freyunger Straße) und Waldflächen begrenzt, westlich und südlich von weiteren Grünflächen und der Erschließungsstraße „Unterseilberg“, östlich von der bestehenden Wohnbebauung. Somit knüpft das Plangebiet an die bestehende Siedlung an und bildet somit einen neuen Ortsrand von Unterseilberg im Westen.

I.4.2 FLÄCHENUMGRIFF

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden beansprucht:

Geltungsbereich: ca. 3.014 m² = 0,30 ha = 100%

- Anbauverbotszone ca. 1.532 m² = 0,15 ha = 50%

Sodass als Nettobauland verbleiben ca. 1.482 m² = 0,15 ha = 50%

I.4.3 GELÄNDE

Das Gelände ist stark von Norden nach Süden geneigt. Die Geländehöhen liegen im Mittel an der nördlichen Grundstücksgrenze bei etwa 681 m ü.NN, an der östlichen bei ca. 668 m ü. NN.

I.4.4 ERSCHLIEßUNG

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Erschließungsstraße „Unterseilberg“, die in die Staatsstraße ST 2630 mündet. Die Parzellen werden über die Straße „Unterseilberg“ südlich erschlossen.

Allgemeine Erschließung

1. Da der Änderungsbereich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt liegt, ist entlang der Staatsstraße ST 2630 das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zu beachten. Davon ausgenommen sind, bezogen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße, folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu Aufschüttungen und Abgrabungen min. 8,00 m
- bis zu neuen Parkplätzen, Betriebsstraßen min. 10,00 m
- bis zu stabilen Einzäunungen min. 10,00 m
- bis zu Bäumen min. 10,00 m
- bis zu Sträuchern min. 8,00 m

2. Privatzufahrten entlang der Staatsstraße ST 2630 werden nicht zugelassen.

3. Die bestehenden Vorgaben hinsichtlich der Sichtdreiecke bei Erschließungsstraßen sind zu beachten. Der Ein- bzw. Auslenkungshalbmesser der Erschließungsstraße ist so zu bemessen, dass beim Ein und Ausfahren nicht die Gegenspurspur der Staatsstraße benutzt werden muss. RAL (Richtlinien für Anlagen von Landstraßen) sowie nach RAS 06 (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraßen)

4. Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern oder Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Staatsstraße darf nicht behindert werden.

5. Wenn Grenzsteine in Ihrer Lage gefährdet, beschädigt oder beseitigt werden, ist die zuständige Vermessungsdienststelle einzuschalten.

6. Die entlang der des Baugrundstückes befindlichen Verkehrszeichen der Staatsstraße sind zu dulden.

7. Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße durch eine Blendung über Photovoltaikanlagen muss ausgeschlossen sein oder aber es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese durch die Elemente der Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden.

8. Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsentwicklung einzuhalten

Event. notwendige Schallschutzmaßnahmen einschl. Lärmberechnungen sind auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen

Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet.

Oberflächenwasserentsorgung

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser in geeigneten Behältern (mind. 5,0m³/Parzelle) zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. WC-Spülung zu verwenden.

Niederschlagswasser aus den privaten Flächen sollen zudem möglichst über geeignete Einrichtungen (z.B. Rigolen, Mulden, breitflächige Versickerung über den belebten Bodenkörper) vor Ort versickert werden.

Wasserversorgung

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

Telekommunikationsnetz

In der Nähe des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Herstellung von Neuanschlüssen ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Stromversorgung

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

Müllbeseitigung

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

Grünflächen

Auf jedes Grundstück müssen je angefangene 400 m² ein Baum einer einheimischen Art gepflanzt werden. Außerdem sind die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen. Die gesetzlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen und zu Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

Immissionsschutz

Einwirkender Verkehrslärm (Straße, Parkplatz):

Die Gebäude sind wie bereits erwähnt 20 m von der Staatsstraße ST 2630 abzurücken. Dadurch werden die Anwohner von Lärm geschützt. Es wird empfohlen die zu pflanzenden Bäume nördlich anzubauen, um einen weiteren Lärmschutz zu erreichen.

Landwirtschaftliche Belange:

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Einwirkendes Gewerbe:

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine KFZ-Werkstatt und eine Firma für Betonsägearbeiten und Kernbohrungen. Dabei handelt es sich um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die in einem Dorfgebiet zulässig sind.



Einwirkende Sport- und Freizeitanlagen:

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine lärmstörende Sport – oder Freizeitanlagen.

I.5 TEXTLICHE HINWEISE

I.5.1 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

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

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

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

I.5.2 Der Verlauf des Urgeländes

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

I.5.3 Abfallstoffe

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

I.5.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

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

I.5.5 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

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

I.5.6 Energieversorgung

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

I.5.7 Brandschutz

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

I.5.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

I.6 Ausgleich und Einstufung

Kurzinfos zum Plangebiet:

Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ beginnt zwar in unmittelbarer Nähe gegenüber der Staatsstraße bleibt aber von der geplanten Maßnahme unberührt.



Des Weiteren befindet sich kein kartiertes Biotop oder Gehölzstrukturen, die entfernt werden. Laut der Übersichtsbodenkarte Bayern vom BayernAtlas besteht das Plangebiet fast ausschließlich aus Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) und ist daher ein anthropogener geprägter Boden.

Ausgleich

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen, sind i. d. R. innerhalb der Bauleitplanung Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft vorzusehen. Da dieses Bauleitverfahren unter Berücksichtigung des § 13b i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt wird, sind Ausgleichsflächen nicht zwingend erforderlich.

Der neue § 13b BauGB eröffnet die Durchführung der Bauleitplanung im vereinfachten, beschleunigten Verfahren. Demnach gelten bei der Überplanung von Außenbereichsflächen am Ortsrand für den Wohnungsbau u. a. folgende Regelungen:

- Dass Erfordernis einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes entfällt
- Die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist ausgesetzt,
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange entfällt und
- Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

Für die Durchführung eines Bauleitverfahrens nach §13b BauGB müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 m² (Verweis auf §19 Abs. 2 BauNVO):
 $3.014 \text{ m}^2 \text{ (Nettobauland)} \times 0,35 \text{ (Grundflächenzahl)} = 1.054,9 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$
- Der Bebauungsplan steht im direkten Zusammenhang bebauter Ortsteile (Unterseilberg)
- Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2021 vor 31. 12. 2022
- Satzungsbeschluss vor dem 31. 12.2024 wird eingehalten

Auch wenn nach §13b BauGB kein Ausgleichsflächenbedarf erforderlich ist, wird im Bebauungsplan „Unterseilberg“ nicht gänzlich auf Elemente des Umweltschutzes verzichtet. Durch die Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen und Grünflächen werden die Zielsetzungen für Natur und Landschaft zumindest teilweise berücksichtigt.

Maßnahmen wie,

- Verringerung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl sowie die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge,
- Durchgrünung des gesamten Baugebietes,
- Pflanzung von Bäumen
- Tiergruppenfreundliche Einfriedungen

optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten.

I.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

I.8 VERFAHREN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan