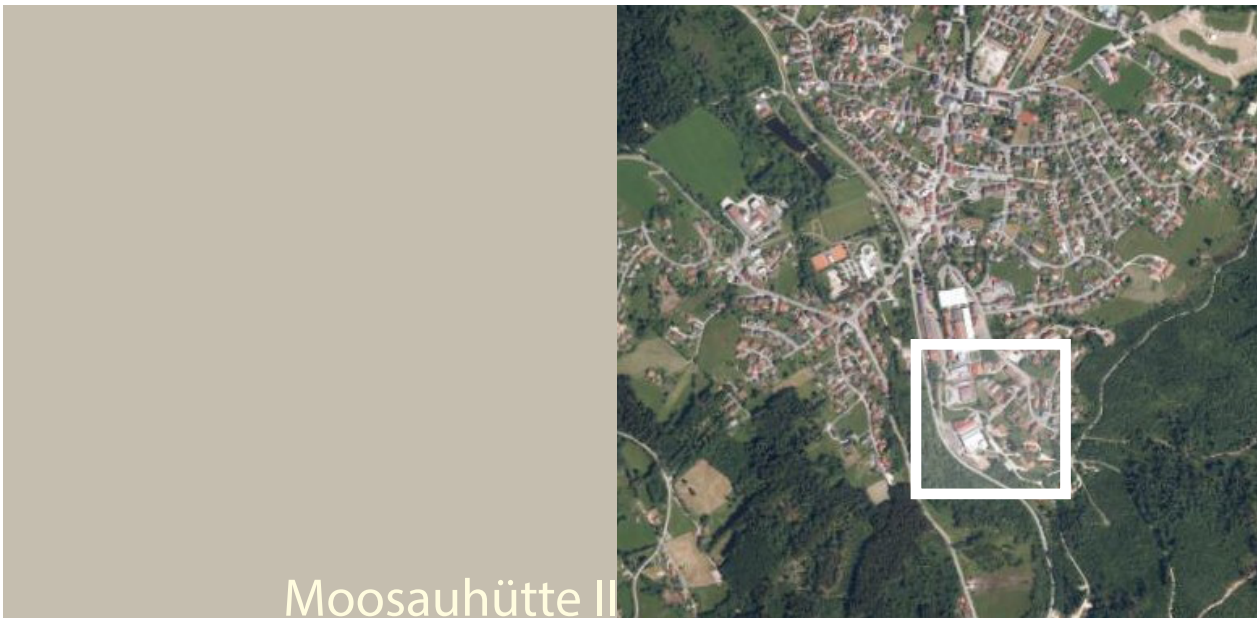
GEMEINDE FRAUENAU

Bebauungsplan
„Moosauhütte II“
§ 2 BauGB

Aufstellung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB



Städtebau:

PPP Planungsgruppe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung
fon: 08551 / 9169660
fax: 08551 / 91696666
info@ppp-architekten.com

V3.1

Entwurf
18.04.2023

Inhalt

Bebauungsplan „Moosauhütte II“

A Bebauungsplan 3

I. Festsetzungen durch Planzeichen 3

II. Hinweise durch Planzeichen 4

B Satzung 5

C Verfahrensvermerke 7

D Begründung 8

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes 8
2. Flächennutzungsplan 9
3. Verkehrsflächen 9
4. Städtebau 9

E. Anlagen 10

A. Bebauungsplan „Moosauhütte II“ M 1:1000

Planungsstand 18.04.2023

I. Festsetzungen durch Planzeichen (nach PlanZV)

1. Geltungsbereich

2. Verkehrsflächen

2.1 öffentliche Verkehrsfläche

2.2 Straßenbegrenzungslinie

2.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Parkplatz

3.		Grünordnung
3.1		öffentliche Grünfläche
3.2		zu erhaltender Baum bzw. Strauchgruppe
3.3		zu pflanzender Baum aus der Pflanzliste gem. § 3 Abs. 2.3

II. Hinweise durch Planzeichen

F	öffentlicher Fußweg
1234/61	Flurstücksnummer

B. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) erlässt die Gemeinde Frauenau folgende Satzung:

Bebauungsplan
„Moosauhütte II“

§ 1

Geltungsbereich

Die Grundstücke mit den Flurnummern 1234/61 (Teilfläche) und 1234/60 (Teilfläche) bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Moosauhütte II“. Der Bebauungsplan vom 18. April 2023 mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3

Textliche Festsetzungen

1. Zeitliche Nutzung der öffentlichen Stellplatzflächen
   Die Nutzung der Stellplätze unterliegt keiner zeitlichen Beschränkung.
   Sie ist bei Tag- und Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen uneingschränkt zulässig.

2. Grünordnung

2.1 Stellplatzanlagen sind nach jedem zehnten Stellplatz mit einem Baum I. oder II. Ordnung auf ausreichender Standfläche zu bepflanzen.

2.2 Zu pflanzende Bäume, Standorte
   Der Standort kann um bis zu 10m vom planlich festgesetzten Standort abweichen.

2.3 Pflanzliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Für Baumpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:
Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang in einem Meter Stammhöhe 14 - 16cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche	Carpinus betulus	Weißbuche

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm oder Halbstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang in einem Meter Stammhöhe: 14 - 16 cm

Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Acer campestre	Feldahorn
Apfel	Obstgehölz	Kirsche	Obstgehölz
Pflaume	Obstgehölz		

2.4 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Kfz-Stellplätze, Wege sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Frauenau, den _____ _____

Fritz Schreder, 1. Bürgermeister

(Siegel)

C. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Frauenau hat in der Sitzung vom 28.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Moosauhütte II“ beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

   Der Aufstellungsbeschluss wurde wegen des geänderten Geltungsbereichs am 18.04.2023 erneut gefasst. Der neuerliche Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
   Die Aufstellung des Bebauungsplans „Moosauhütte II“ erfolgt im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2. Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Moosauhütte II“ in der Fassung vom 18.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.
   Bei der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Moosauhütte II“ in der Fassung vom 18.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.
   Bei der Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4. Der Gemeinderat von Frauenau hat mit Beschluss vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplans „Moosauhütte II“ in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

   Frauenau, den __.__.____

   _____ (Siegel)
   Fritz Schreder, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

   Frauenau, den __.__.____

   _____ (Siegel)
   Fritz Schreder, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Aufstellung des Bebauungsplans „Moosauhütte II“ wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
   Die Aufstellung des Bebauungsplans „Moosauhütte II“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplans „Moosauhütte II“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Frauenau, den __.__.____

   _____ (Siegel)
   Fritz Schreder, 1. Bürgermeister

D. Begründung

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplans „Moosauhütte II“

Im Rahmen der geplanten Generalsanierung des Gistl-Anwesens sieht sich die Gemeinde Frauenau verschiedenen Fragenstellungen gegenüber, die sich aus städtebaulicher Sicht nur in einer Betrachtung des näheren Planungsumfeldes beantworten lassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

Neben Fragen zur Verkehrsführung sind sowohl der Umgang mit dem ruhenden Verkehr als auch die Herstellung einer fußläufigen Wegeverbindung im Zusammenhang mit den „Gläsernen Gärten“ zu beantworten.

Für den Bereich „Bahnhofstraße“ wurde im Zuge der „Städtebaulichen Sanierung Frauenau“ im Zeitraum 2015 bis 2021 eine Planung erarbeitet, die im Osten der Bahnhofstraße am aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Moosauhütte II“ endet. Der Sanierungsplan sieht bereits eine Wegeführung als Verbindung zwischen den „Gläsernen Gärten“ am Glasmuseum und dem Poschinger-Areal vor.

Mit der vorliegenden Planung soll der „Lückenschluss“ zum „Gläsernen Garten“ hinter den Künstlerateliers geschaffen werden, und zur Attraktivität des „Atelierviertels“ beigetragen werden.

Zur Beantwortung der Frage nach dem Umgang mit dem ruhenden Verkehr in Verbindung mit Großveranstaltungen im „Gistl-Saal“ wurde der gesamte Umgriff des Gistls in einen Planungsprozess einbezogen, wobei sich das vorliegende Plangebiet aufgrund des Flächenangebots und der günstigen fußläufigen Erreichbarkeit als naheliegend anbot.

Nachdem das Gebiet vom bisherigen Eigentümer zum Verkauf angeboten wird, entschloss sich die Gemeinde Frauenau die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nutzung als Stellplatzfläche zu schaffen und in der Folge zur Sicherung der Grundstücksanteile vom Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nummer 1 BauGB Gebrauch zu machen.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ergibt nach GaStplVO eine Zahl von ca. 120 Stellplätzen.

Nach Baurecht orientiert sich die erforderliche Stellplatzzahl für das Gistl-Areal zwar am Bestand, jedoch sollte für größere Veranstaltungen eine ausreichende Zahl an Stellplätzen zu Verfügung stehen, um den ruhenden Verkehr zu ordnen.

Im Planbereich werden ca. 83 Stellplätze angeboten. Weitere Stellplätze stehen im Bereich des Bahnhofs und auf Gewerbeflächen, die bereits als Park- und Lagerflächen dienten, zur Verfügung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB wird der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert, so dass gem. § 13 Abs. 1 weder ein Umweltbericht, noch eine Ausgleichsflächenbilanzierung erforderlich ist. Siehe hierzu auch die Luftaufnahme aus dem Jahre 1995.

Bezüglich Lärmschutz nach BImSchG wird angenommen, dass von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen.

Die Gemeinde Frauenau beschloss sodann die Aufstellung des Bebauungsplans „Moosauhütte II“ als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus.

3. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen der Deckung des Stellplatzbedarfs bei Veranstaltungen im „Gistlsaal“ dienen und sollen naturgemäß keine Einschränkung insbesondere während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen unterliegen.

Da sich die Flächen in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO befinden, ist davon auszugehen, dass keine Konflikte mit dem Lärmschutz nach dem BIMSchG zu erwarten sind. Jedoch soll dies im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans abschließend geprüft werden.

Der Straßenquerschnitt der Verlängerung bzw. des Lückenschlusses der Bahnhofstraße ist im Wesentlichen auf eine geringe Verkehrsbelastung ausgelegt. Zu berücksichtigen ist der LKW-Verkehr aus dem Bereich des Hüttengeländes und den angrenzenden Waldgebieten, der in geringer Frequenz aufkommt. Bei der Suche nach alternativen Strecken für den LKW-Verkehr wurde keine tragbare Lösung gefunden. Der Streckenabschnitt im Geltungsbereich ist dennoch nicht für den Durchgangsverkehr gedacht, zumal der Querschnitt im Bereich der Atelier-Werkstätten mehr oder weniger den Gesamtquerschnitt vorgibt. Durch die Wahl des Straßenprofils soll bewußt der Begegnungsverkehr nur bedingt ermöglicht werden.

Der geringe Querschnitt ist überdies dem Umstand geschuldet, dass eine Überschneidung von PKW-Verkehr in Folge von Veranstaltungen und dem LKW-Verkehr kaum stattfinden wird.

Für den PKW-Verkehr soll im Begenungsverkehr der seitliche Mehrzweckstreifen genutzt werden können.

4. Städtebau

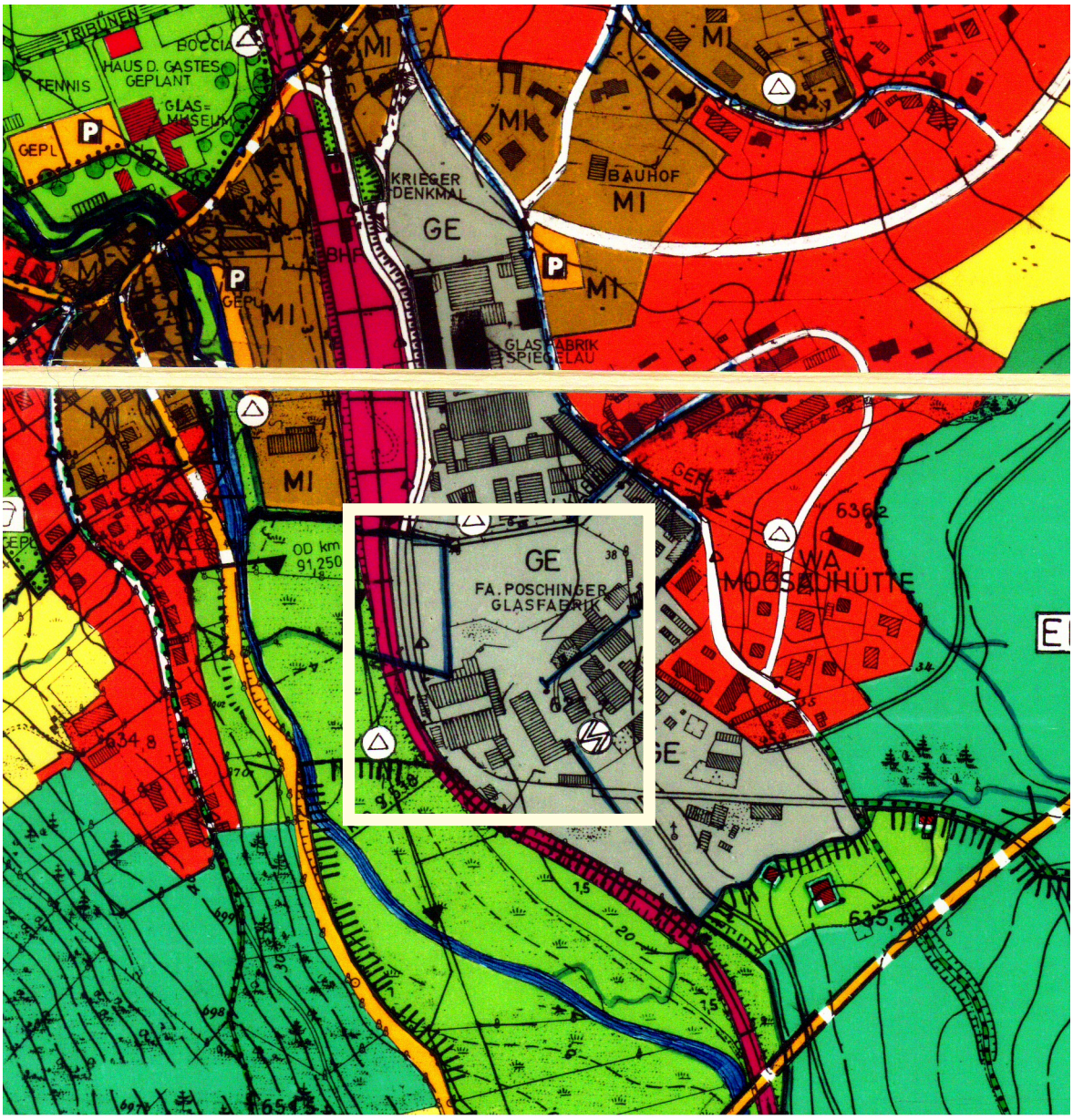
Die Zielsetzung der Planung liegt in der Behandlung des ruhenden Verkehrs bei Großveranstaltungen im „Gistlsaal“ und der Anbindung der fußläufigen Verbindung der „Gläsernen Gärten“. Städtebaulich sollte die vorliegende Planung lediglich als Grundlage für eine weitere Planungsphase dienen, in der detailliert insbesonder auf Grünordnung und Wegeführung eingegangen werden soll.

E. Anlagen

Kartenausschnitt Frauenau

© Daten:Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Flächennutzungsplan



Luftaufnahme aus 1995