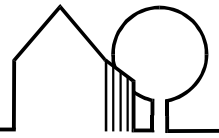




BEBAUUNGSPLAN „HIRSCHGARTEN“

GEMEINDE FRAUENAU
LANDKREIS REGEN

PLANFASSUNG VOM 28.07.2020



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 2

Planfassung vom 28.07.2020

beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0

Dipl. Ing. Univ. Georg Oswald, Architekt und Stadtplaner
Dipl. Ing. Univ. Nicole Nicklas, Landschaftsplanerin
Willi Gabriel, Technischer Mitarbeiter



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 3

Planfassung vom 28.07.2020

INHALTSVERZEICHNIS

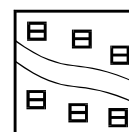
1. PLANLICHE ÜBERSICHT



2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



3. BEBAUUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN



4. VERFAHREN



5. ANHANG



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 4



Planfassung vom 28.07.2020

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Luftbild Ortslage in Frauenau



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



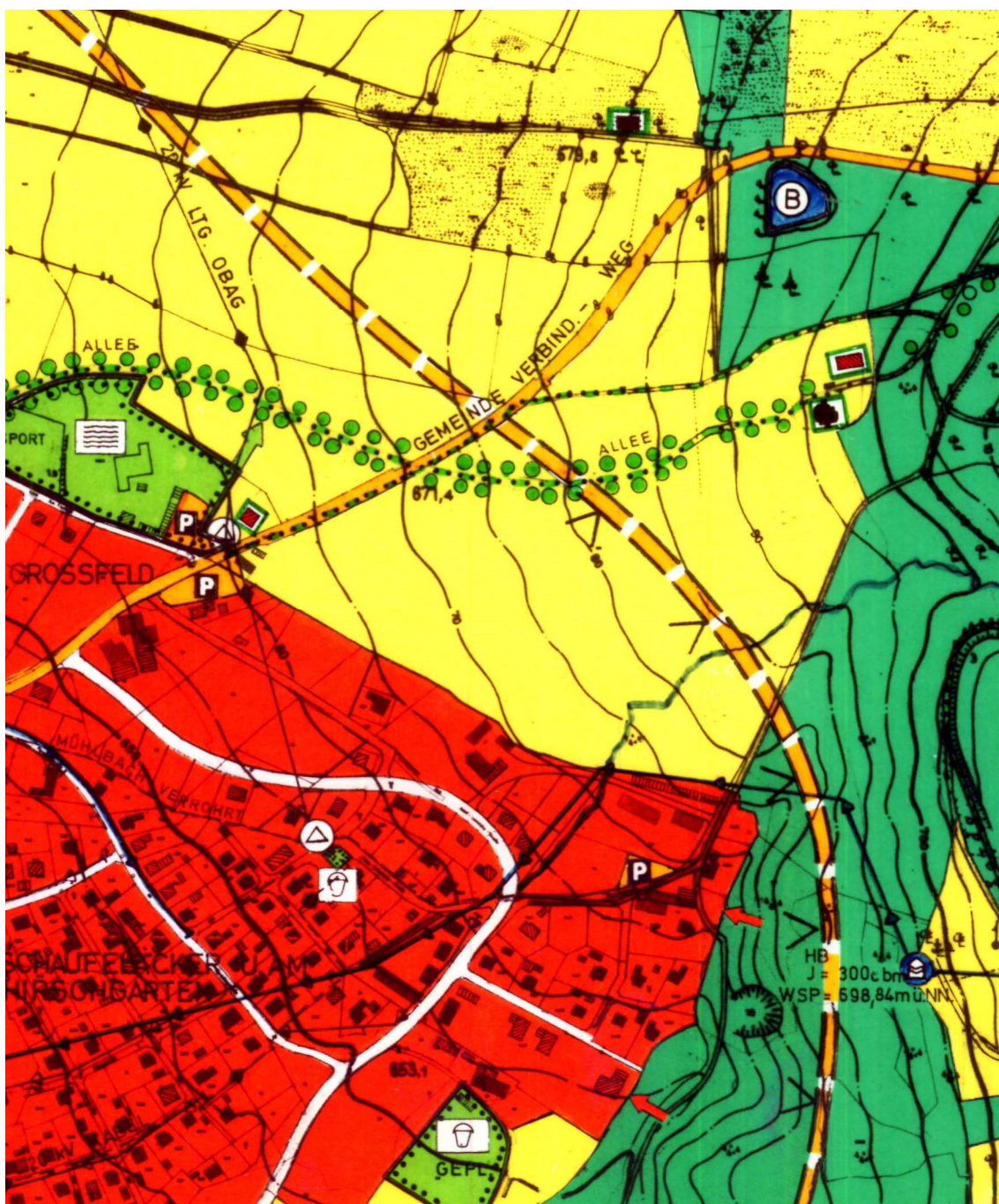
Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

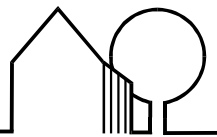
Bl.
Nr. 5



Planfassung vom 28.07.2020

1.2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der
Gemeinde Frauenau, Bereich Panungsgebiet, M 1 : 5000





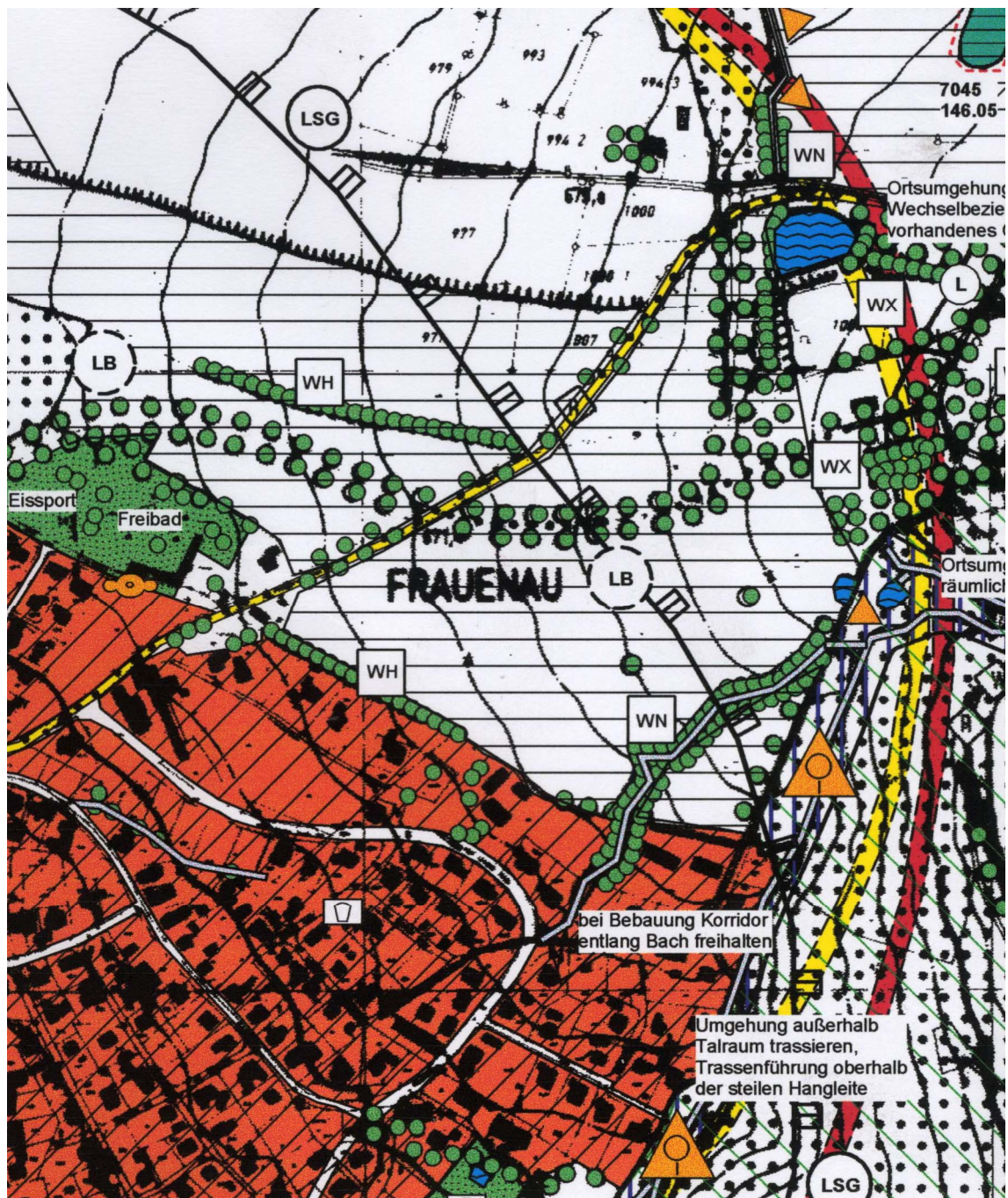
Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 6



Planfassung vom 28.07.2020

1.3 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Maßnahmen und Ziele)
der Gemeinde Frauenau, Bereich Panungsgebiet, M 1 : 5000





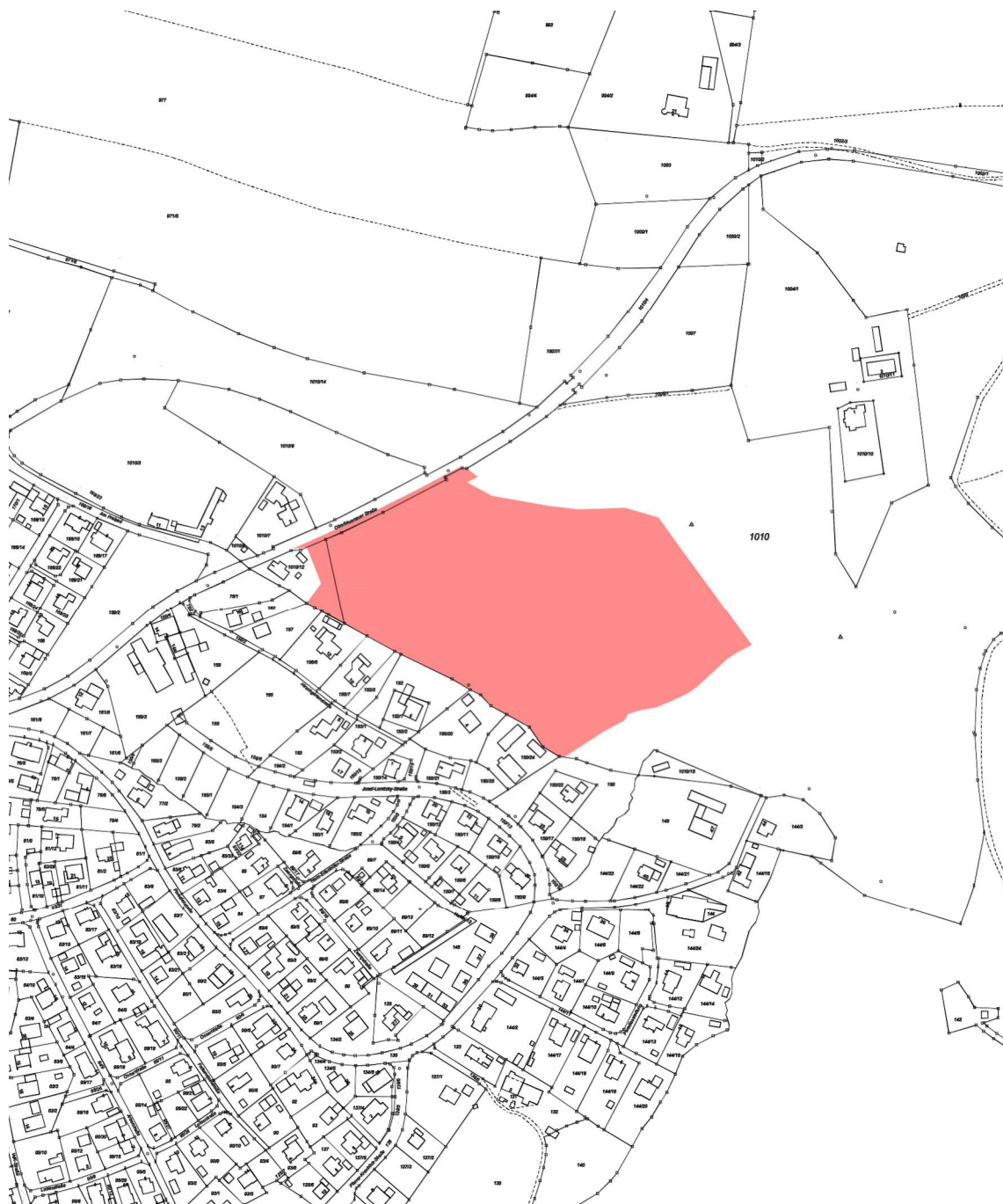
Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 7



Planfassung vom 28.07.2020

1.4 Lageplan des Baugebietes in Frauenau, M = 1 : 5.000





Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

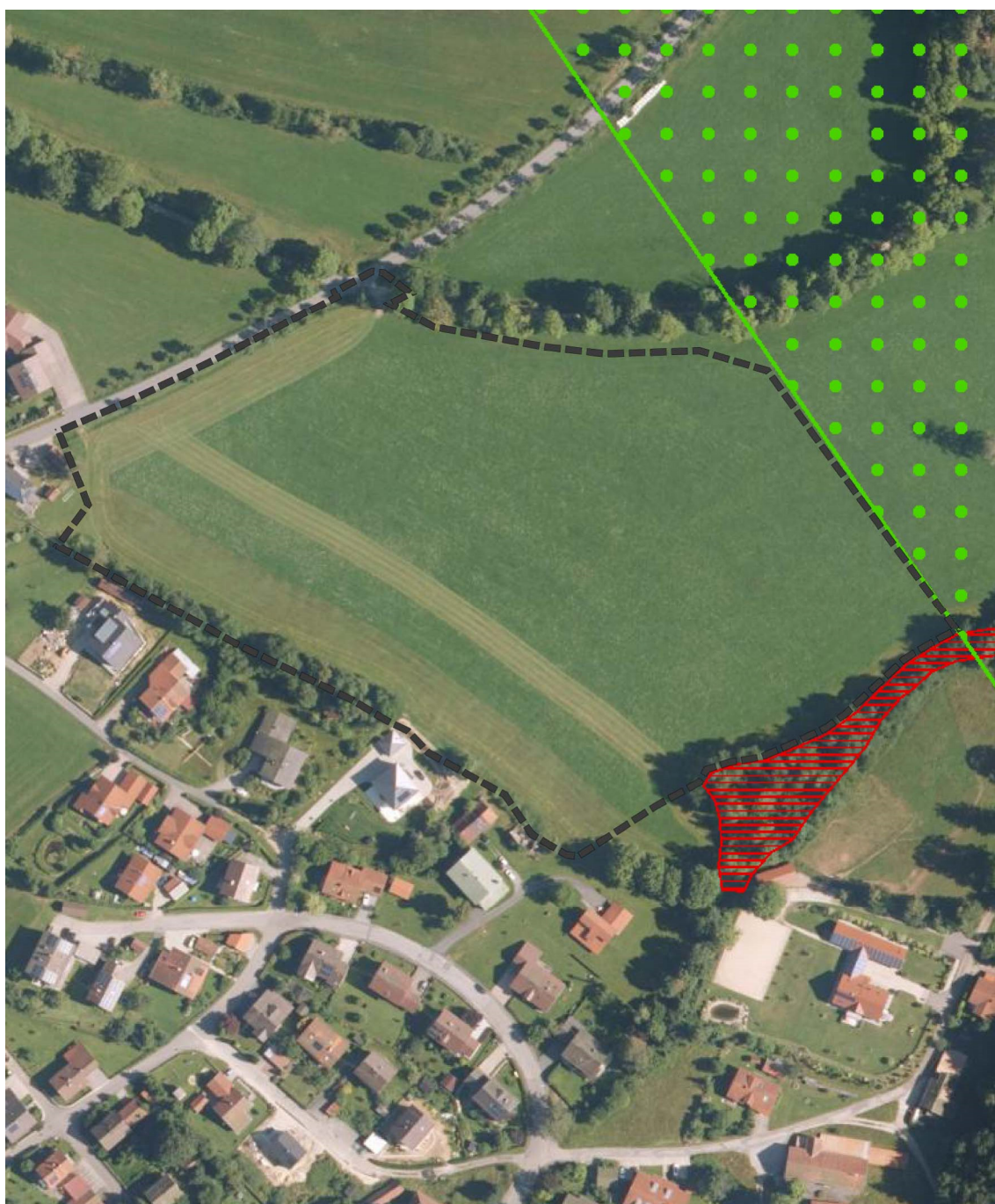
Bl.
Nr. 8



Planfassung vom 28.07.2020

1.5

Luftbild Abgrenzung Baugebiet mit Angaben über Biotope und
Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, M 1 : 2.500



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 9



Planfassung vom 28.07.2020

2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vorentwurf	vom 14.02.2020
Entwurfsfassung	vom 26.05.2020
Planfassung	vom 28.07.2020

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1.1 Zweck und Ziel der Planung

Die Gemeinde Frauenau möchte dem demographischen Wandel in der Bevölkerung entgegensteuern und die bereits deutlich feststellbare Überalterungstendenz und den Bevölkerungsrückgang verhindern. Damit dies gelingt, soll jungen Familien ermöglicht werden sich im Ortsgebiet von Frauenau anzusiedeln. Ebenso soll die Abwanderung bereits ortsansässiger bauwilliger Einwohner verhindert werden.

Da hier seitens der Gemeinde dringend Handlungsbedarf besteht, den drohenden infrastrukturellen Verfall des Ortes aufzuhalten (Erhalt des Schulstandortes und der Kindergärten, Schließung von Einzelhandelsgeschäften und Kleinhandwerksbetrieben, etc.) sollen in einem ersten Schritt preislich attraktive, und gut zum Ortszentrum angebundene Wohnbaugrundstücke entstehen. Weitere Maßnahmen werden in einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept erarbeitet, welches momentan erstellt wird.

In der Gemeinde Frauenau häufen sich zurzeit wieder Anfragen nach freien Baugrundstücken. So werden momentan konkret 46 Bauplätze nachgefragt bzw. reserviert, davon sind 33 Bewerber aus Frauenau und der näheren Umgebung, 13 Bewerber von außerhalb. Allein in den vergangenen 2 Jahren wurden insgesamt 26 Bauplätze veräußert. Die Gemeinde möchte diese Gelegenheit zur Ansiedlung junger Familien nutzen, aber auch in absehbarer Zeit schnell über freie Grundstücke verfügen, und hat sich deshalb entschlossen ein Baugebiet für Wohnbauflächen auszuweisen.

Größere innerörtliche Potentiale stehen nicht zur Verfügung, um den momentanen Bedarf zu decken. Die Bauflächen aus dem im Jahr 2017



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 10



Planfassung vom 28.07.2020

aufgestellten Bebauungsplan „Am Krebsbachl II“ wurden mittlerweile alle verkauft.

Momentan hat die Gemeinde die Möglichkeit eine Fläche nordöstlich des Ortskerns von Frauenau käuflich zu erwerben. Die Lage dieser Fläche ist im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Schäufeläcker und Am Hirschgarten“ mit direkter Anbindung an die Oberfrauenauer Straße, etwa 600m Gehweg zum Ortskern, ca. 400m Fußstrecke zum Kindergarten und zur Grundschule und etwa 120m Gehweg zum Freibad.

Deshalb hat die Gemeinde Frauenau am 22.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hirschgarten“ gefasst.

Das Verfahren soll nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

2.1.2 Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan:

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Da das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB Anwendung findet, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan ist der Bereich eingetragen als Fläche, die von Aufforstungen und Christbaum- und Schmuckreisigkulturen freizuhalten ist, ferner sind freizuhalten Offenlandbereiche gem. Art 13d BayNatSchG.

Die im Landschaftsplan mit WH eingetragene ges. gesch. Hecke gem. Art. 13e BayNatSchG am Nordrand des bestehenden Wohngebietes „Schäufeläcker und Am Hirschgarten“ soll soweit noch vorhanden erhalten bleiben.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 11



Planfassung vom 28.07.2020

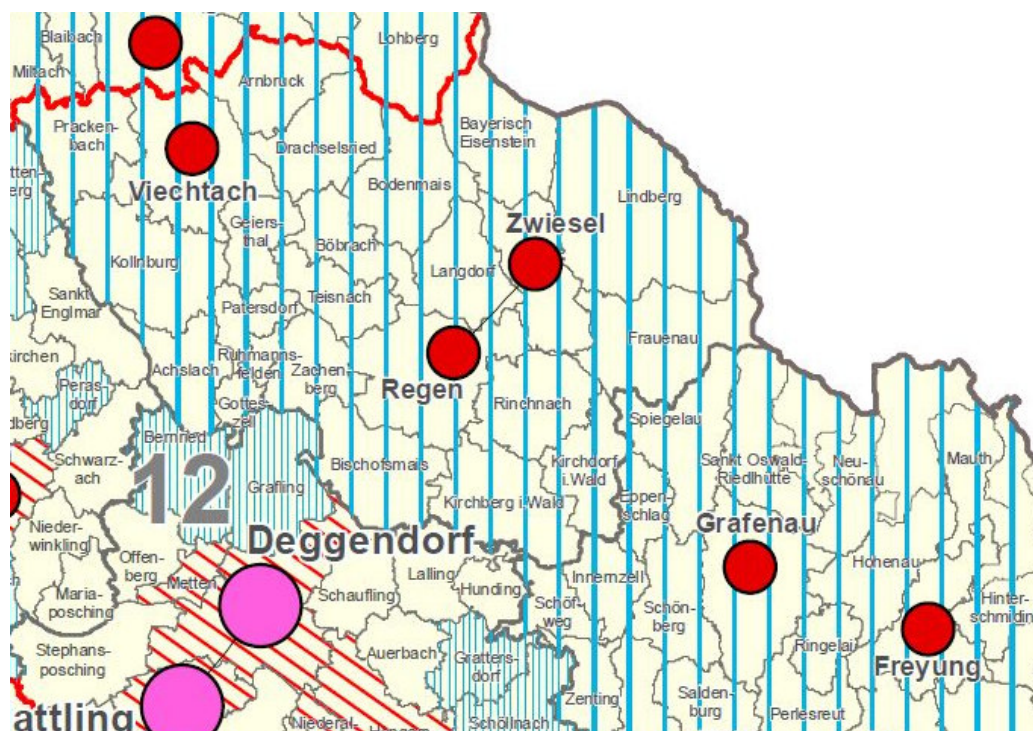
Die, gem. Art. 13e BayNatSchG, im Landschaftsplan mit WN als ges. gesch. eingezeichnete Gewässerbegleitgehölze werden durch die Planung nicht berührt und müssen erhalten bleiben.

2.2 Bedarfsanalyse

2.2.1 Strukturdaten der Gemeinde

2.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplanung:

Frauenau befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP in der Region 12 Donau-Wald des Regionalplanes. Das Gemeindegebiet liegt auf der Entwicklungsachse Zwiesel – Grafenau – Freyung mit regionaler Bedeutung und wird als Kleinzentrum eingestuft.





Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

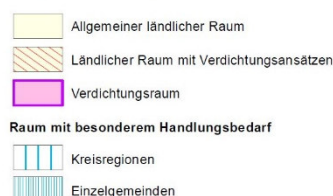
Bl.
Nr. 12



Planfassung vom 28.07.2020

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



© Landesentwicklungsprogramm 2017

Das Gebiet ist als „...ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll...“ ausgewiesen und zählt zu den Bereichen, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

2.2.1.2 Einwohnerdaten

(Die Daten wurden vom Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ermittelt)

Die derzeitige Einwohnerzahl von Frauenau beträgt 2.713 Einwohner (Stand 2018).

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre und Prognose für 2020:

Jahr 2010: 2792 Einwohner

Jahr 2015: 2679 Einwohner

Jahr 2017: 2697 Einwohner

Jahr 2018: 2713 Einwohner

Jahr 2019: 2672 Einwohner

Prognose für 2020: 2690 Einwohner

Die Einwohnerzahlen sind von 2010 bis 2015 leicht rückläufig, von 2015 bis 2018 wieder leicht steigend, und die Prognose für 2020 leicht abnehmend. Insgesamt kann man von einer leicht abnehmenden Bevölkerungszahl ausgehen.

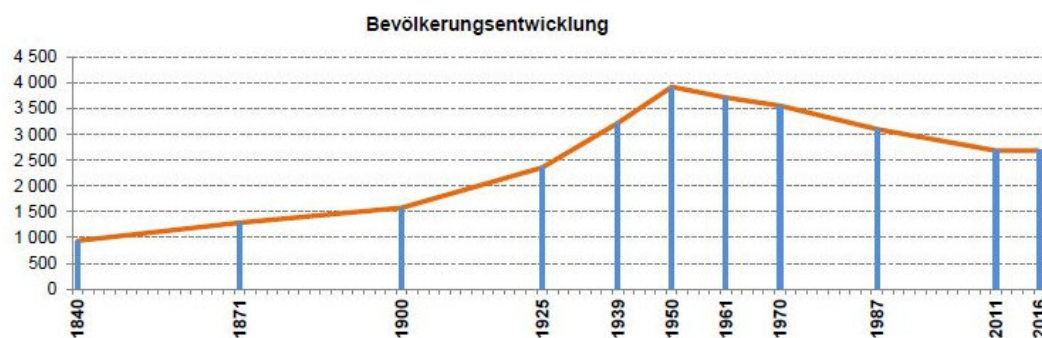


Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 13

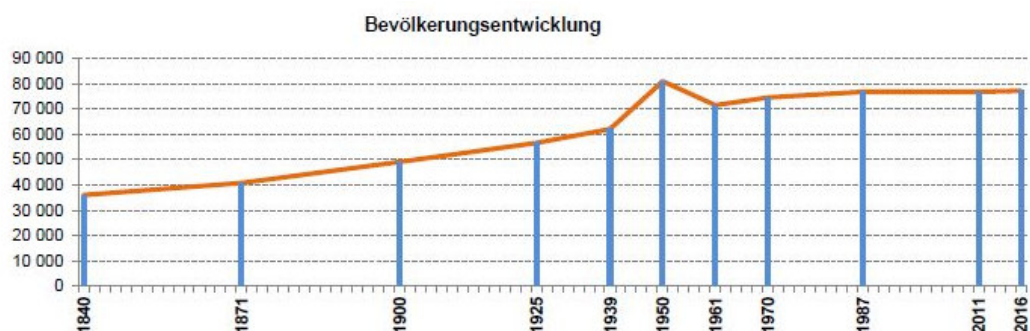


Planfassung vom 28.07.2020



Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Bevölkerungsprognose des Landkreises Regen zeigt in den letzten Jahren eine leicht steigende Tendenz:



Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang konnte in Frauenau in den letzten Jahren gestoppt werden. Dadurch ist es gelungen den Ort Frauenau mit all seinen vorhandenen und auch notwendigen Grundfunktionen und Einrichtungen (Kindergärten, Grundschule, Ärzte,



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 14



Planfassung vom 28.07.2020

Zahnärzte, Apotheke, Nahversorger, Bäcker, Metzger usw.) zu stabilisieren und das Orts- und Vereinsleben aktiv weiter zu führen.

Gelungen ist dies durch vermehrte Zuzüge von jungen Familien und "Rückkehrern" aus den Ballungsräumen, die in der Region eine berufliche Basis gefunden haben. Allein aus Geburten und Sterbefälle ergäbe sich ein jährlicher Bevölkerungsrückgang von ca. 20 EW/Jahr!

Frauenau ist es bisher gelungen die positive wirtschaftliche Entwicklung des mittleren Bayerischen Waldes (Landkreise FRG und REG) zu nutzen und sich als Wohnort einen Namen zu machen.

Die Gemeinde hat in den letzten beiden Jahren 2 innerörtliche Bauflächen mit zusammen 25 Parzellen erschlossen und diese binnen weniger Monate mit einem Bauzwang von 5 Jahren verkauft. Von den 25 Parzellen sind aktuell 17 schon bebaut, für 5 weitere liegen bereits Planungen vor, Baubeginn hier noch in 2020.

2.2.1.3 Verkehrsanbindung

Die Erreichbarkeit zentraler Orte ist im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung und Entfernungen relativ ungünstig.

Mittelzentren Regen-Zwiesel	5 - 15 km
Oberzentren Deggendorf-Plattling	ca. 45 km
Oberzentrum Straubing	ca. 80 km
Oberzentrum Passau	ca. 70 km

An das überörtliche Verkehrsnetz bestehen trotzdem relativ gute Anschlussmöglichkeiten:

Frauenau liegt rund 45 km von der nächsten Autobahnanschlussstelle (Deggendorf A3 bzw. A92) entfernt.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 15



Planfassung vom 28.07.2020

Die Bundesstraße B11, ca. 7 km entfernt, die von München über Landshut nach Deggendorf parallel zur A92 und in Ihrer Verlängerung über Regen, Zwiesel nach Bayerisch Eisenstein und auf tschechischer Seite in Richtung Pilsen führt, ist eine der wichtigsten Ost-West Verbindungen im süddeutschen Raum.

Daneben ist die B85, die von Cham kommend über Viechtach und Regen in Richtung Passau verläuft und im Abstand von ca. 14 km Frauenau mit erschließt, von herausragender Bedeutung.

Am wichtigsten für die Gemeinde ist die Staatsstraße 2132, die von Passau über Hauzenberg nach Waldkirchen und weiter über Freyung, Grafenau und Zwiesel in Richtung Kötzing verläuft. Sie stellt eine Parallelerschließung zur B85 dar und führt direkt durch Frauenau.

Sie nimmt sowohl den regionalen Wirtschaftsverkehr als auch den touristischen Saisonverkehr auf.

Im öffentlichen Schienenverkehr ist Frauenau über die Bahnlinie Zwiesel-Grafenau mit der sogenannten „Waldbahn“ im 2 Stunden Takt erschlossen. Ab Zwiesel besteht der Anschluss an die für den regionalen Verkehr wichtige Verbindung von Zwiesel über Regen nach Deggendorf und Plattling.

Ab Plattling ist der Intercity-Anschluss in Richtung Passau, Regensburg und München gegeben.

2.2.1.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde und des Landkreises

Die Beschäftigtenstruktur in der Gemeinde zeigt bis 2015 eine leichte Tendenz nach oben. Von 2015 bis 2016 fand ein sprunghafter Rückgang statt, was darauf zurückzuführen ist, dass in diesem Zeitraum viele Beschäftigte in den Ruhestand gegangen sind. Seit 2016 steigen die Zahlen dann wieder leicht an.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 16



Planfassung vom 28.07.2020

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2012

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Beschäftigte am Arbeitsort	559	573	587	581	457	462
davon männlich	319	328	327	326	233	231
weiblich	240	245	260	255	224	231
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	5	-	-	-	5	5
Produzierendes Gewerbe	370	377	382	362	253	249
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	76	86	89	94	84	113
Unternehmensdienstleister	22	-	-	-	23	26
Öffentliche und private Dienstleister	86	87	93	99	92	69
Beschäftigte am Wohnort	886	890	889	908	919	945

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen 2012 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2017 vorläufige Ergebnisse.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Im Landkreis Regen ist eine steigende Tendenz der Beschäftigungszahlen zu verzeichnen.

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2012

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Beschäftigte am Arbeitsort	23 861	24 164	25 138	25 796	26 360	27 088
davon männlich	12 963	13 072	13 621	13 880	14 277	14 749
weiblich	10 898	11 092	11 517	11 916	12 083	12 339
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	201	184	191	206	226	223
Produzierendes Gewerbe	11 052	11 152	11 736	11 981	12 098	12 441
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	4 416	4 489	4 555	4 757	5 016	5 109
Unternehmensdienstleister	2 858	2 931	3 119	3 127	3 090	3 247
Öffentliche und private Dienstleister	5 333	5 406	5 537	5 725	5 927	6 068
Beschäftigte am Wohnort	28 148	28 530	29 055	29 434	29 743	30 324

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen 2012 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2017 vorläufige Ergebnisse.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 17



Planfassung vom 28.07.2020

2.2.1.5 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen der Gemeinde Frauenau

Bei den Zahlen der Bauanträge und Baugenehmigungen ist in den letzten zehn Jahren ein Anstieg abzulesen, vor allem der Wunsch nach größeren Wohnungen (5 und mehr Räume) zeichnet sich aus den Statistiken ab.

17. Baugenehmigungen³⁾ seit 2010

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ^{2) 4)}	davon mit ... Räumen						
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr		
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
2010	1	1	100,0	–	X	–	X	1	–	–	–	1	100,0	2	200,0
2011	–	–	X	–	X	–	X	1	–	–	1	100,0	–	–	–
2012	3	3	100,0	–	X	–	X	5	–	–	1	20,0	4	80,0	–
2013	9	8	88,9	1	11,1	–	X	11	1	9,1	2	18,2	8	72,7	–
2014	7	7	100,0	–	X	–	X	7	–	–	1	14,3	6	85,7	–
2015	10	10	100,0	–	X	–	X	10	–	–	2	20,0	8	80,0	–
2016	8	7	87,5	1	12,5	–	X	8	1	12,5	1	12,5	6	75,0	–
2017	4	3	75,0	1	25,0	–	X	5	1	20,0	–	–	4	80,0	–

18. Baufertigstellungen³⁾ seit 2010

Jahr	Errichtung neuer Wohn- gebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden ^{2) 4)}	davon mit ... Räumen						
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr		
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
2010	–	–	X	–	X	–	X	–	–	X	–	1	–	1	1,0
2011	1	1	100,0	–	1,0	–	1,0	1	–	1,0	–	1,0	1	100,0	–
2012	1	1	100,0	–	1,0	–	1,0	2	–	2,0	–	–	2	100,0	–
2013	7	6	85,7	1	14,3	–	7,0	9	1	11,1	3	33,3	5	55,6	–
2014	4	4	100,0	–	4,0	–	4,0	6	–	6,0	1	16,7	5	83,3	–
2015	6	6	100,0	–	6,0	–	6,0	6	–	6,0	2	33,3	4	66,7	–
2016	13	13	100,0	–	13,0	–	13,0	12	–	12,0	1	8,3	11	91,7	–
2017	5	3	60,0	2	40,0	–	5,0	7	2	28,6	2	28,6	3	42,9	–

¹⁾ Einschl. Wohnheime. - ²⁾ Einschl. Wohnungen in Wohnheimen. - ³⁾ Einschl. Genehmigungsverfahren. - ⁴⁾ Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
 Gemeinde: Frauenau
 Landkreis: Regen

Bl.
 Nr. 18



Planfassung vom 28.07.2020

2.2.1.6 Zuwanderungen in der Gemeinde Frauenau

Im Vergleich der Zahlen der Zugezogenen und der Fortgezogenen ist den letzten Jahren ein Anstieg der Zuwanderung in Frauenau zu verzeichnen.

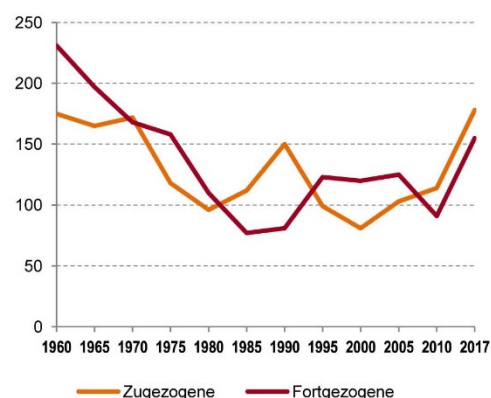
4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-)
	Geburten		Sterben		Zugewandene		Fortgewandene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	70	18,8	41	11,0	175	47,0	231	62,0	- 27
1970	35	9,9	44	12,4	172	48,6	168	47,5	- 5
1980	20	6,3	41	13,0	96	30,4	110	34,9	- 35
1990	44	14,1	38	12,2	150	48,0	81	25,9	75
2000	23	7,6	28	9,2	81	26,6	120	39,4	- 44
2010	20	7,2	39	14,0	114	40,8	91	32,6	4
2014	21	7,9	50	18,8	111	41,7	100	37,5	- 18
2015	11	4,1	45	16,8	163	60,8	115	42,9	14
2016	20	7,4	36	13,4	147	54,7	122	45,4	9
2017	24	8,9	37	13,7	178	66,0	155	57,5	10

Natürliche Bevölkerungsbewegung



Wanderungen



Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 19



Planfassung vom 28.07.2020

2.2.2 Alternative Planungsmöglichkeiten und Standortuntersuchung

(Untersuchung, der im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen, freien Bauflächen)

Bei der Betrachtung des gesamten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Frauenau zeigt sich, dass außerhalb des Hauptortes keine ausgewiesenen Flächen existieren, die sich für eine Wohnbebauung eignen. Deshalb beschränkt sich die Untersuchung nach möglichen freien Wohnbauflächen auf den Hauptort Frauenau.

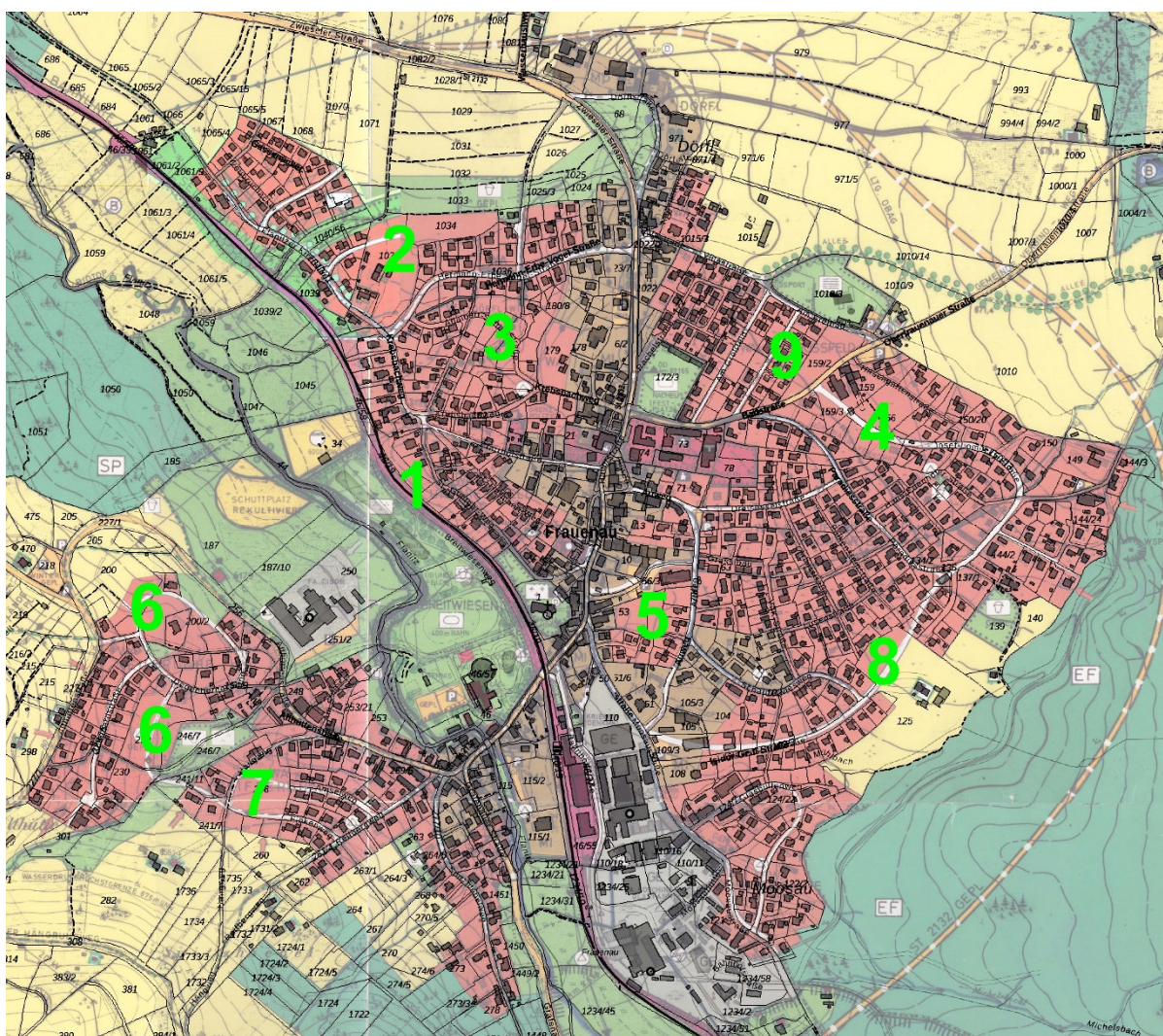


Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 20



Planfassung vom 28.07.2020



1 Bereich entlang St.-Gunther-Weg und entlang Bahnlinie

Von den Grundstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 0,3ha ist nur 1 Grundstück mit 0,065ha tatsächlich bebaubar. Die restliche Fläche ist wegen einer steilen Böschung, der direkten Nähe zum Bahngleis und einer fehlenden Erschließungsmöglichkeit praktisch nicht bebaubar. Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungsplanes, unmittelbar an den Gleisen und ist wegen einer Hangneigung von ca. 20% nicht bebaubar.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 21



Planfassung vom 28.07.2020

2 Bereich zwischen Bebauung Flanitzer Kirchweg und Dörlwiesen
(mögliche Ortsabrundung)

Diese Flächen haben eine Größe von etwa 1,5ha und befinden sich im Privatbesitz eines Nebenerwerbslandwirtes. Ein Bebauungsplan existiert hier noch nicht, die Grundstücke sind verkehrlich noch nicht erschlossen. Der Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes (Flanitzer Kirchweg 4) benötigt diese Flächen für seine Landwirtschaft selber und ist nicht bereit diese zu veräußern, auch wegen der direkten und deshalb idealen Nähe zu seinem Betrieb.

Ein langfristiges Ziel der Gemeinde ist es die Wohnbebauung hier zu erweitern, wenn die Flächen käuflich einmal erwerbbar werden sollten.

3 Bereich Wohngebiet „Am Krebsbachl II“

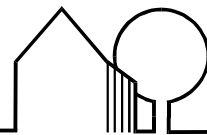
Die Grundstücke im Baugebiet „Krebsbachl II“ sind mittlerweile alle verkauft und fast komplett bebaut. Die Fläche östlich des Baugebietes (etwa 0,6 ha) befindet sich im Privatbesitz und wird für Pferdehaltung genutzt. Sie ist deshalb ebenfalls käuflich nicht erwerbbar und liegt außerhalb eines Bebauungsplanes.

4 Grundstücke im Norden des Baugebietes „Schäufeläcker und Hirschgarten“

Die Fläche direkt östlich eines großen Heizungsbaubetriebes (Fl. Nr. 155 und 156, Fläche ca. 0,45ha) ist in dessen Privatbesitz und ist nicht erwerbbar, da sich der Betrieb diese Grundstücke für eventuelle Erweiterungen vorbehält. Der Bereich liegt im Bebauungsplan „Schäufeläcker und Hirschgarten“ Deckblatt Nr. 39.

Die 5 bereits parzellierten Grundstücke mit einer Fläche von ca. 0,4ha, südöstlich des Betriebes sind ebenfalls im Privatbesitz des Heizungsbaubetriebes und somit für die Gemeinde Frauenau nicht verfügbar. Der Bereich liegt im Bebauungsplan „Schäufeläcker und Hirschgarten“ Deckblatt Nr. 36.

Die Grundstücke sind verkehrlich nicht erschlossen.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 22



Planfassung vom 28.07.2020

Für diese Flächen ist aufgrund der Gewerblichen Nutzung eine eventuelle Umwidmung in ein Gewerbegebiet oder Mischgebiet angedacht.

5 Grundstücke im Zentrum von Frauenau, etwa 100m östlich der Kirche

Der Bereich liegt im Bebauungsplan „Schäufeläcker und Hirschgarten“ Deckblatt Nr. 48 und 51.

Hier ist noch ein Grundstück (Fl. Nr. 53) mit einer Fläche von etwa 0,25ha unbebaut und nicht erschlossen. Die restliche Fläche ist im Bebauungsplan teilweise als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die 7 Parzellen bei der Sedlmeierhöhe werden bis Juni 2020 bebaut.

Die Flächen befinden sich alle im Privatbesitz.

6 Grundstücke im Südwesten von Frauenau, Baugebiet Neubrüche

Hier sind noch 9 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1ha unbebaut welche auch bereits verkehrlich erschlossen sind.

Außerdem gibt es hier noch etwa 1,4 ha unbebaute Wohnbaufläche, welche aber noch nicht erschlossen ist und zum Teil in einem Biotop liegt.

Alle Grundstücke liegen innerhalb des Baugebietes Neubrüche. Topographisch handelt es sich bei diesem Gebiet um einen relativ steilen Nordosthang (etwa 13% Steigung), welcher eher schwierig zu bebauen ist und bei dem wegen der nach Norden exponierten Lage wenig bis kein Kaufinteresse vorhanden ist.

Die Grundstücke befinden sich außerdem alle in Privatbesitz und werden von den Eigentümern als Bauflächen für die eigene Familie vorgehalten, derzeit besteht keine Verkaufsbereitschaft. Eine Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan ist als langfristiges Ziel angedacht.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 23



Planfassung vom 28.07.2020

7 Grundstücke im Südwesten von Frauenau, zwischen Baugebiet Neubrüche und Baugebiet Reifberghäng

In diesem Bereich gibt es noch eine unbebaute Fläche von ca. 1ha, die verkehrlich noch nicht erschlossen ist und für die noch kein Bebauungsplan existiert.

Als reiner Nordhang und mit einer Steigung von 17% ist diese Fläche sehr schwer bebaubar und auch nicht verkaufbar.

Die Grundstücke befinden sich ebenfalls in Privatbesitz und werden von den Eigentümern als Bauflächen für die eigene Familie vorgehalten, eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht. Eine Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan ist als langfristiges Ziel angedacht.

8 Kleine Fläche im Osten von Frauenau

Diese ca. 0,6ha große Fläche im Osten von Frauenau befindet sich im Privatbesitz eines Nebenerwerbslandwirtes und ist für die Gemeinde Frauenau nicht erwerbbar, da sie als Betriebsfläche genutzt wird.

Der Bereich wurde mit Deckblatt Nr. 50 aus dem Bebauungsplan „Schäufeläcker und Hirschgarten“ herausgenommen. Verkehrlich ist dieser Bereich noch nicht erschlossen.

9 Grundstücke in Norden von Frauenau, südlich des Freibades

Hier liegen 6 parzellerte unbebaute und erschlossene Grundstücke mit einer Fläche von 0,45ha, alle im Privateigentum.

Außerdem gibt es noch eine größere Fläche mit 0,6ha welche verkehrlich erschlossen ist. Dieser Bereich ist aber wegen der Lärmemissionen des Freibades nur bedingt nutzbar. Sie ist ebenfalls im Besitz der Heizungsbaufirma Kopp und wird für eventuelle Betriebserweiterungen vorgehalten und ist nicht erwerbbar.

Die Flächen liegen im Bebauungsplan „Am Großfeld“.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 24



Planfassung vom 28.07.2020

10 allgemeine Leerstände im Ortskern von Frauenau

Leerstände im Ort sollen zur Wiederbelebung der Ortsmitte für Gewerbliche Objekte vorgehalten werden und nicht vorrangig für Wohnen genutzt werden.

2.2.3 Bestehende Flächenpotentiale und Bedarf an Wohnbauflächen

	Anzahl/ Fläche	erschlossen	verfügbar/ bebaubar
Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ohne Bebauungsplan	0,065 ha	ja	nein
	0,235 ha	nein	nein
	1,5 ha	nein	nein
	0,6 ha	nein	nein
	1,0 ha	nein	nein
	0,6 ha	nein	nein
Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan mit Bebauungsplan	0,45 ha	ja	nein
	0,25 ha	nein	nein
	0,6 ha	ja	nein
	0,45 ha	nein	nein
	0,4 ha	nein	nein
	1,4 ha	nein	nein
Baulücken , Brachen, Konversationsflächen im unbeplanten Innenbereich	46 Stück 5,09 ha		davon verfügbar: 0,25ha
Leerstehende, unter- ungenutzte Gebäude	12 Stück 1,10 ha		nein



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 25



Planfassung vom 28.07.2020

Nachverdichtung bereits bebau- 3,03 ha nein
ter Flächen

**Nachfrage/Bedarf an Wohnbau-
flächen:**

40 Grundstücke je ca. 800m²

ca. 3,2ha

ja

ja

Die Gemeinde erfasst und verwaltet die bestehenden Potenzialflächen sein 2015 über das Flächenmanagement-Tool des VC 2.0. Auswertungen hieraus sind sowohl auf Gemeindeebene als auch im Verbund der ILE Nationalparkgemeinden möglich und erfolgt. Alle Potenzialflächen sind bekannt und eine aktive "Bewirtschaftung" dieser Fläche ist möglich und wird seit Jahren betrieben.

2.2.4 Auswertung der Bedarfsanalyse

Allein aus der Auswertung der Statistiken der Bevölkerungsentwicklung lässt sich kein größerer Bedarf an Wohnbauflächen ablesen.

Die Zahlen der Zuzüge sind in den letzten Jahren etwas gestiegen und die Statistiken der Baugenehmigungen deuten auf einen gestiegenen Wunsch nach Wohngebäuden mit größerem Wohnraum hin.

Die wirtschaftlichen Entwicklungsdynamiken der Gemeinde und des Landkreises Regen weisen auf einen leicht steigenden Bedarf an Arbeitskräften hin.

Die Region und damit auch die Gemeinde Frauenau unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung und einem Rückgang der Bevölkerungszahlen.

Die Gemeinde Frauenau möchte dieser Entwicklung gezielt entgegenwirken.

Hierbei erschließt sich momentan eine einmalige Gelegenheit. Der Gemeinde Frauenau liegen zurzeit etwa 46 Nachfragen nach größeren, freien Baugrundstücken vor. Somit hätte sie die Chance den derzeitigen Entwicklungstendenzen entgegenwirken und den Zuzug



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 26



Planfassung vom 28.07.2020

junger Familien zu fördern und die Abwanderung bereits ortsansässiger bauwilliger Einwohner zu verhindern. Durch die Schaffung von entsprechenden Wohnbauflächen die diesen momentanen Bedarf decken könnte, hatte man eine konkrete Maßnahme um den drohenden infrastrukturellen Verfall des Ortes entgegenzusteuern. Hier wären unter anderem der Erhalt des Schulstandortes und des Kindergartens, der Förderung von Einzelhandelsgeschäften und Kleinhandwerksbetrieben zu nennen.

Als zentralen Ort sollte man hier der Gemeinde Frauenau einen größeren Spielraum bei der Entwicklung von benötigten Wohnbauflächen einräumen als beispielsweise Nachbargemeinden welche nicht als zentraler Ort eingestuft sind.

Um zu verhindern, dass potentielle Bauwerber Parzellen nur zur „Vorratshaltung“ erwerben, beispielsweise als Geldanlage oder um sie kommenden Generationen ihrer Familien vorzuhalten, wird durch die Gemeinde ein 3-jähriger Bauzwang auf die Grundstücke im Baugebiet „Hirschgarten“ auferlegt.

Im Ergebnis der Alternativen Planungsmöglichkeiten und der Standortuntersuchung können die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht vorrangig genutzt werden, da für den benötigten Bedarf nicht genügend Flächen zur Verfügung stehen. Die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstücke sind insgesamt für die Gemeinde nicht verfügbar. Außerdem ist der größte Teil davon noch nicht erschlossen. Aus diesem Grund soll die neue Siedlungsfläche in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Schäufeläcker und Am Hirschgarten“ und mit möglichst fußläufiger Verbindung zur Grundschule und Kindergarten entstehen. Die äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes ist durch die Oberfrauenauer Straße und die dort vorhandenen Kanal und Wasserversorgung gesichert. Durch die Nähe zum Ortskern, und vor allem zur Schule und den Kindergarten ist der gewählte Standort ideal zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes.

Das Entwicklungsgutachten aus dem Jahr 1992 sieht diese Fläche als „Erweiterung Wohnen, auch für Fremdenverkehr“ vor.

(blauer Kreis auf Grafik nächste Seite).

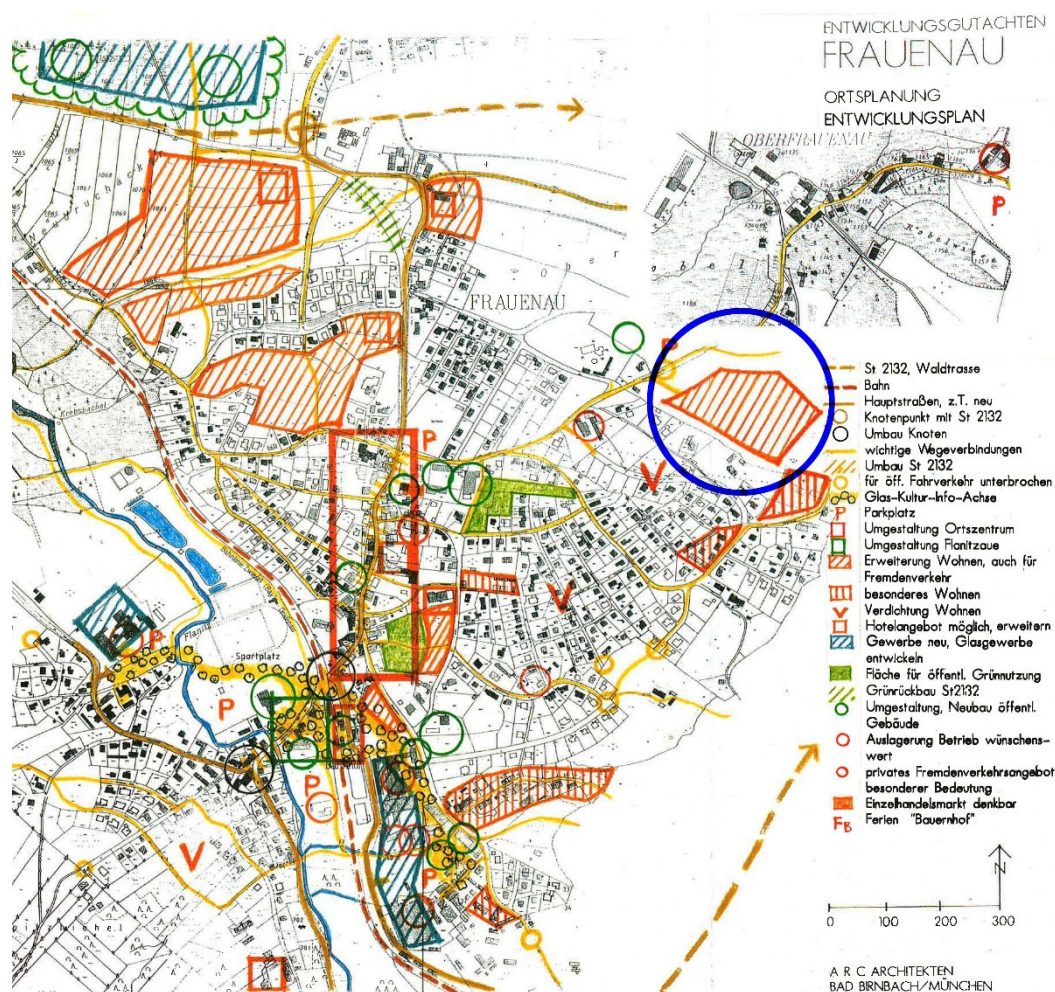


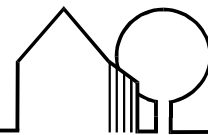
Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 27



Planfassung vom 28.07.2020





Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 28



Planfassung vom 28.07.2020

2.2.5 Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potenziale:

- Regelmäßige Ansprache der Flächeneigentümer auf generelle Verkaufsbereitschaft
- ständige Vermittlung von Baugrundstücksinteressenten an die Eigentümer der Potentialflächen
- Beseitigung von zentralen Leerständen durch Umnutzung/Ersatzbau im Zuge von städtebaulichen Maßnahmen
- Angebot von Fördermöglichkeiten zur Bestandssanierung/-reaktivierung (Fassadenprogramm)
- Erhebung einer Zweitwohnungssteuer zur Reaktivierung von teilweisen Leerständen
- Überlegungen zur Umwidmung von Wohnbauflächen in Mischgebietsflächen um Gewerbebetriebe zu stärken bzw. zu ermöglichen
- Beratungsangebote zur Förderung von Gebäudesanierung und energetischen Verbesserungsmaßnahmen (auch über ILE)
- Grundsätzlich lässt sich feststellen und auch jederzeit durch die örtlichen Immobilienmakler und Banken belegen, ist der Immobilienmarkt in Frauenau stark "nachfragelastig".
- Die wenigen Grundstücke und Gebäude die angeboten werden, werden meist binnen weniger Tage verkauft. Daher ist nach jetziger Sicht auch in absehbarer Zeit nicht mit vermehrten Leerständen im Wohnhausbereich zu rechnen.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 29



Planfassung vom 28.07.2020

2.3 Beschreibung des Plangebietes

2.3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa 650m nordöstlich der Ortsmitte von Frauenau. Im Norden und Osten geht das neue Wohngebiet in die freie Landschaft über. Südwestlich schließt das bestehende Wohngebiet „Schäufeläcker und Am Hirschgarten“ an. Westlich davon befinden sich einzelne Wohnbebauungen und weiter westlich das Freibad Frauenau.

2.3.2 Grundstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Fl. Nr. 1010 und der Fl. Nr. 1010/12 der Gemarkung Frauenau und hat eine Größe von ca. 4,18 ha.

2.3.3 Topographie und Grünstrukturen im Geltungsbereich

Die überplante Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich als Wirtschaftswiese genutzt.

Das Gelände steigt mit etwa 8% von Südwest nach Nordost an.

Beim Baugrund muss größtenteils von felsigem Untergrund ausgegangen werden. Eine genaue Baugrunduntersuchung wird zeitnah von der Gemeinde veranlasst.

Der Planbereich ist größtenteils ohne naturschutzrelevanten Bestand. Am Südostrand des Geltungsbereiches grenzt das Biotop mit der Nr. 7045-1038-000 an, am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches schließt das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald an. Beide Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Im Bereich des derzeitigen Ortsrandes gibt es Hinweise auf Kreuzottervorkommen. Die Hinweise stammen von Anwohnern. In der Artenschutzkartierung sind keine bekannten Kreuzottervorkommen vermerkt.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 30



Planfassung vom 28.07.2020

Offene Gewässer oder Wasser führende Gräben sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Der in der topographischen Karte noch verzeichnete Bach am südlichen Rand des Plangebietes existiert seit langem nicht mehr. Stattdessen existiert eine verrohrte Zuleitung im westlichen Bereich von Nordosten bis zur ehemaligen Turbine bei Haus Nr. 1. Diese soll im Zuge der Baumaßnahme an den Rand der Oberfrauenauer Straße verlegt und im Bereich des Baugebietes als offenes Gewässer gestaltet werden.

Der Planungsbereich liegt nicht im Gefahrenbereich von Hochwasser oder in einem Risikogebiet für Extremhochwasser.

Bodendenkmäler werden von der Planung nicht berührt.

2.4 Erläuterung des Planungskonzeptes

2.4.1 Bebauungskonzept

Das Baugebiet wird durch eine geschlossene Ringstraße in Form einer Schleife von der Oberfrauenauer Straße aus erschlossen. Die Bebauung erfolgt mit aufgrund der Ortsrandlage in lockerer Bebauung mit Einzelhäusern beidseits der neuen Erschließungsstraße. Dabei wird die Bebauungsdichte der angrenzenden Bebauung übernommen und weitergeführt.

Aufgrund der derzeit konkreten Nachfrage nach 46 Baugrundstücken sieht die Gemeinde die Gefahr nicht gegeben, dass im geplanten Baugebiet neue Baulücken entstehen. Dem entgegen wirkt auch die eingeplante Aufnahme einer Bauverpflichtung. Eine rasche vollständige Bebauung ist aus Sicht der Gemeinde somit gesichert und daher wird von einer abschnittswisen Entwicklung des Baugebietes abgesehen.

Die Gemeinde sieht aber auch den steigenden Bedarf von barrierefreiem Wohnraum und kleineren Wohneinheiten. Diese neuen Wohnformen mit verdichteten Bauweisen sollen aber, auch wegen besserer infrastruktureller Anbindung, bevorzugt im Ortskern entwickelt werden.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 31



Planfassung vom 28.07.2020

Verkehrerschließung:

Statt des traditionellen Trennungsprinzips (Fahrbahn – Gehweg) erfolgt die Organisation der Erschließungsstraße im Baugebiet „Hirschgarten“ entsprechend dem Mischprinzip, d.h. der gesamte Straßenraum steht allen Verkehrsteilnehmern möglichst gleichberechtigt zur Verfügung.

Zur Vermeidung überlanger Zufahrten und Ausbildung eines räumlich definierten Straßenraums werden die Garagenstandorte durch enge Baufenster klar definiert.

Der Straßenraum selbst wird in abwechslungsreichen Raumfolgen gestaltet aus Bereichen mit breiteren Fahrgassen (6 m) und verengten Bereichen (4 m) mit Kleinbaumstandorten und angelagerten Längsparkstreifen, welche durch andersartige Oberflächen (Rasenfugenpflaster und Grünflächen) gekennzeichnet sind.

Dieses Konzept der Verkehrerschließung aus Mischnutzung und unterschiedlichen Raumfolgen verfolgt folgende Ziele:

- Dämpfung der Fahrgeschwindigkeit und mehr Verkehrssicherheit
- Rücksichtsvollerer Umgang der Verkehrsteilnehmer untereinander
- Aufgelockertere und grünbestimmtere Straßenräume
- Mehr Lebensqualität vor der Haustür, mehr Aufenthaltsqualität im Straßenraum (sozialer Treffpunkt, Spielstraße, ...)

Fuß- und Radwege:

Das Baugebiet „Hirschgarten“ liegt in kurzer Entfernung zur Ortmitte von Frauenau. Die Schule und der Kindergarten können zu Fuß erreicht werden. Die ST 2132 braucht dabei nicht überquert werden. Für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer werden neue Fußwegeverbindungen geschaffen:

- Entlang der Oberfrauenauer Straße wird ein Gehweg eingerichtet, räumlich abgesetzt von der Straße durch einen Grünstreifen mit Bestandsbäumen. Er schafft eine Verbindung des



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 32



Planfassung vom 28.07.2020

Baugebietes in westlicher Richtung mit dem Ortskern und dem Freibad. Außerdem kann der Weg für den Naherholungsverkehr zum Gut Oberfrauenau und in die angrenzende Landschaft mit zahlreichen Wander- und Radwegen genutzt werden.

- Im Nordosten des Baugebietes wird zwischen Parzelle 6 und 7 eine Fußwegeanbindung an den Wanderweg entlang der im Norden vorbeiführenden Allee geschaffen.
- Im Südosten wird eine Fußwegeanbindung an den Ortskern angelegt. Sie dient gleichzeitig als Zufahrt zu dem Pflegeweg entlang der südlichen Grünstreifen. Die Fortführung nach Süden über Privatgrund ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht gegeben. Die Gemeinde möchte sich jedoch um einen Anschluss an den Ortskern bemühen, da so eine wertvolle und verkehrssichere Wegeverbindung von Ortsmitte und Schule in das Wohngebiet und die angrenzende Erholungslandschaft geschaffen werden könnte.

Randeingrünung:

Die Planung verfolgt das Ziel, das in diesem Raum äußerst attraktive Landschaftsbild durch wirkungsvolle Ortsrandeingrünung möglichst wenig zu beeinträchtigen und sensibel auf vorhandene schützenswerte Strukturen einzugehen.

- Entlang des südöstlich angrenzenden Bach-Biotops sowie entlang der bestehenden Bebauung im Südwesten mit erhaltenswerten Heckenstrukturen wird ein mindestens 10 Meter breiter Grünstreifen ausgewiesen, welcher mit einer 4 Meter breiten freiwachsenden Feldhecke und einem extensiven Wiesestreifen gestaltet wird. Mit der Gestaltung des 10 m breiten Grünstreifens aus verschiedenen gestuften Gehölzstrukturen und mageren Wiesenflächen sollen potentielle Lebensräume für Kreuzottern entwickelt bzw. erhalten und Konflikte mit dem Artenschutzrecht vermieden werden.
- Entlang der Oberfrauenauer Straße werden straßenbegleitende Laubbäume gepflanzt. Der bisher verrohrte Wasserlauf



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 33



Planfassung vom 28.07.2020

wird entlang der Oberfrauenauer Straße verlegt und wird innerhalb dieses Grünzuges offengelegt.

- Zum Schutz der im Norden vorbeiführenden eindrucksvollen Baumallee wird eine mind. 10 m breiter Abstand zwischen Alleebäumen und Baugrundstücken eingeplant.
- Im Nordosten wird im Übergang zur freien Landschaft ein 3 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt, der zur Ortsrandeingußung mit einer Hecke aus einheimischen Sträuchern zu bepflanzen ist.

Durchgrünung des Baugebietes:

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird am Wendepunkt der Erschließungsschleife eine mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Grünfläche erstellt. Außerdem werden in den privaten Gartenbereichen Obstbaumpflanzungen festgesetzt. Straßenseitig muss bei jeder Bauparzelle ein Hausbaum gepflanzt werden. Die Vorgärten sollen großflächig begrünt werden. Reine Kies- und Schottergärten sind nicht zugelassen.

2.4.2 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet, das als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird, steht im Einflussbereich des westlich gelegenen Freibades der Gemeinde Frauenau. Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung 2029-2020 V01 zu den Lärmimmissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand Mai 2020) durchgeführt (s. Anhang).

Maßgeblich aus schalltechnischer Sicht bezüglich der Beurteilung war ein Sonn- oder Feiertag in der Zeit von 13:00 bis 15:00 Uhr ($T_r = 2$ h in der übrigen Ruhezeit $\triangleq$ i.d.Ü.R.), wenn das Freibad über die gesamte Beurteilungszeit von 2 h gut besucht ist und die Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeit (i.d.R.) gelten. Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der IRW18.BImSchV i.d.Ü.R. von 55 dB(A) im gesamten Geltungsbereich des B-Plans



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 34



Planfassung vom 28.07.2020

eingehalten werden kann. Die maximale Immissionsbelastung liegt am kritischsten Immissionsort IO 1 bei maximal 50 dB(A).

In allen weiteren Zeitabschnitten (a.d.R.) ist im Verhältnis zum Beurteilungszeitraum weniger Betrieb/Besucher zu erwarten, so dass diese Betrachtung mit dem berücksichtigten Ansatz mit abgedeckt ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Emissionen des Freibads mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Plangebiet zu rechnen ist.

Durch das Vorhaben bzw. den Neubau der Erschließungsstraße wird es zu einer Verkehrszunahme kommen, mit einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für ein Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet bei gleichzeitiger Zunahme von +3 dB(A) ist nicht zu rechnen. Gesonderte Schallschutzmaßnahmen sind nicht zu erwarten.

Emissionen aus Landwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbebetrieben sind nicht vorhanden.

Es befinden sich keine oberirdischen Stromleitungen (Freileitungen) in der Nähe des Plangebietes.

Die nächste Mobilfunktendeanlage ist in ca. 800m Entfernung in Glashäuser. Der standortbezogene Sicherheitsabstand der Anlage mit der Standortbescheinigungsnummer 690081 beträgt in Hauptstrahlrichtung 30,35m und in vertikaler Richtung 7,84m. Die Montagehöhe der Bezugsantenne beträgt 42,5m. Die Sicherheitsabstände zum Baugebiet sind also eingehalten.

2.4.3 Festsetzungen

Die Festsetzungen lehnen sich stark an denen des bestehenden Bebauungsplanes WA „Am Krebsbachl II“ an. Die Möglichkeit zur Geländeänderungen wird eingeschränkt, da dies durch die Topographie nicht notwendig ist. Pultdächer werden auf Hauptgebäuden nicht zugelassen. Die Vorgartenflächen müssen begrünt werden, die Verwendung von Kies und Steinen zur Vorgartengestaltung wird weitgehend eingeschränkt.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 35



Planfassung vom 28.07.2020

2.4.4 Verfahren § 13b BauGB

Bei der Vorbesprechung am 28.01.2020 beim Landratsamt Regen wurde festgestellt, dass von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und ein Umweltbericht sowie eine Ausgleichsflächenbilanzierung nicht notwendig sind. Die dort besprochenen Anforderungen der Naturschutzbehörde wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO Abs 2 des Bebauungsplanes „Hirschgarten“ beträgt:

Nettowohnbauland $31.323,43 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,30$ entspricht $9.397,03 \text{ m}^2$.

Diese Fläche ist kleiner als 10.000 m^2 nach § 13b BauGB.

Somit kann das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Gemäß der Vorbesprechung wird der Bebauungsplan trotzdem einer vorzeitigen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung unterzogen um eine größere Planungssicherheit zu erzielen.

2.5 Erschließung

2.5.1 Erschließungskonzept Straßen und Wege

Das Plangebiet wird über eine Erschließungsstraße welche von der Oberfrauenauer Straße abgeht und auch wieder an diese anschließt, an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Weitergehende Erläuterungen sind im Baukonzept unter 2.4.1 aufgeführt.

2.5.2 Erschließung Wasserwirtschaft

– Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die gemeindliche zentrale Wasserversorgung für den Ort Frauenau sichergestellt und wird für das neue Baugebiet entsprechend erweitert. Für das Baugebiet Hirschgarten muss eine Druckerhöhungs-



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 36



Planfassung vom 28.07.2020

anlage installiert werden, da der Wasserdruck aus dem Hochbehälter nicht ausreichend ist. Ein entsprechendes Baufenster im Südosten des Bebauungsplanes eingeplant.

– Löschwasserversorgung

Es ist sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung steht. Kann der Löschwasser/Grundschutz nicht sichergestellt werden, wäre der Bau einer bzw. mehrerer unterirdischer Zisternen erforderlich. Die Standorte der Hydranten sind zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten festzulegen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 100 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

– Schmutzwasserbeseitigung

Im neuen Baugebiet wird ein Kanal-Trennsystem erstellt. Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das öffentlich vorhandene Kanal-Mischsystem der Gemeinde Frauenau.

Die Kläranlage der Gemeinde Frauenau hat genügend Kapazitäten um die Abwässer des neuen Baugebietes aufzunehmen.

– Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken soll so weit wie möglich jeweils dort verrieselt werden.

Hierfür werden durch die Gemeinde noch Sickertests, an verschiedenen Stellen im geplanten Baugebiet, durchgeführt.

Überschüssiges Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird in den Vorfluter im Osten und in die bestehende Wasserleitung (ehem. Turbinenleitung) im Westen abgeleitet. Hierfür wird ein wasserrechtliches Verfahren erstellt, welches durch die Gemeinde Frauenau noch beauftragt wird.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 37



Planfassung vom 28.07.2020

2.5.3 Erschließung Kabelsparten

Die Verlegung der Leitungen für die Kabelsparten (wie Stromversorgung und Telekommunikation, u. a.) soll im Bereich des gepflasterten Gehwegs erfolgen.

2.5.4 Abfallbeseitigung

Die als Ringstraße geplante Erschließungsstraße kann mit modernen Abfallsammelfahrzeugen (Fahrzeuglänge 10 m) befahren werden. Die kleine abzweigende Stichstraße zu Parzelle 14 wird nicht befahren. Die Abfallbehälter sind nach vorne auf die Ringstraße zu bringen und dort zur Abholung aufzustellen.

2.6 Hinweise, Duldungspflichten

2.6.1 Leitungsrechte für Gemeinde

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde Frauenau abzusichern.

2.6.2 Altlasten, Bodenverunreinigungen

Laut Auskunft des Umweltamtes am Landratsamt Regen ist für die überplante Fläche des Bebauungsplanes „Hirschgarten“ kein Bestand im Altlastenkataster vorhanden.

2.6.3 Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 38



Planfassung vom 28.07.2020

oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird (Art. 46 BayBO).

2.6.4 Hinweise für Oberflächenwasser

Auf die Bestimmungen nach Art. 63 BayWG über wild abfließendes Wasser wird verwiesen. Danach dürfen Maßnahmen der Wasserabführung keine Nachteile für Grundstücksnachbarn ober- und unterhalb des Verursachergrundstückes nach sich ziehen.

Aus ökologischen Gründen wird angeregt, das anfallende Oberflächenwasser aus den Dach- und befestigten Freiflächen für Brauchwasser zu nutzen. Dabei wird jedoch auf die Berücksichtigung des Faltblattes „Entscheidungshilfen zum Thema Regenwasseranlagen“ vom Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft (bzw. im Internet des Landesamtes für Umwelt unter http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm) und die neue Trinkwasserverordnung 2001 hingewiesen.

Ansonsten sollte gering belastetes Niederschlagswasser, soweit möglich, breitflächig über die belebte Oberflächenzone versickert werden. Entsprechende Sickertest werden zeitnah durchgeführt.

2.6.5 Schutzbestimmungen für Erdleitungen

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen, der Bayernwerk bzw. der Deutschen Telekom, geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bezüglich der Pflanzungen ist auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 39



Planfassung vom 28.07.2020

herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu achten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m beidseits zur Trassenachse.

2.6.6 Bayernwerk, Waldwasser, Amplus, Telekom

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA „Hirschgarten“ befinden sich keine Versorgungsanlagen der o. g. Versorgungsunternehmen.

2.6.7 Hinweis zu Bodendenkmalen

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG 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 ein Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort 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.

Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung – und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art – ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

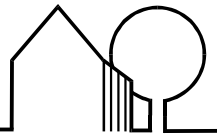
Bl.
Nr. 40



Planfassung vom 28.07.2020

2.7 Parzellengrößen

Parzelle 1	644,74 m ²
Parzelle 2	814,59 m ²
Parzelle 3	921,54 m ²
Parzelle 4	887,33 m ²
Parzelle 5	917,69 m ²
Parzelle 6	874,78 m ²
Parzelle 7	819,79 m ²
Parzelle 8	828,80 m ²
Parzelle 9	1.371,45 m ²
Parzelle 10	979,53 m ²
Parzelle 11	803,01 m ²
Parzelle 12	783,81 m ²
Parzelle 13	758,80 m ²
Parzelle 14	800,28 m ²
Parzelle 15	852,60 m ²
Parzelle 16	885,50 m ²
Parzelle 17	766,67 m ²
Parzelle 18	804,36 m ²
Parzelle 19	725,47 m ²
Parzelle 20	764,95 m ²
Parzelle 21	909,56 m ²
Parzelle 22	758,82 m ²
Parzelle 23	945,14 m ²
Parzelle 24	816,25 m ²
Parzelle 25	782,11 m ²
Parzelle 26	774,05 m ²
Parzelle 27	833,71 m ²
Parzelle 28	1.088,56 m ²
Parzelle 29	986,31 m ²



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 41



Planfassung vom 28.07.2020

Parzelle 30	869,59 m ²
Parzelle 31	726,84 m ²
Parzelle 32	868,96 m ²
Parzelle 33	852,99 m ²
Parzelle 34	773,49 m ²
Parzelle 35	819,48 m ²
Parzelle 36	730,28 m ²
Parzelle 37	781,60 m ²
Nettobauland gesamt	31.323,43 m ²
zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO Abs 2 bei GRZ 0,30	9.397,03 m ²
Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 845 m ²



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 42



Planfassung vom 28.07.2020

2.8 Flächen- und Dichtedaten

2.8.1 Brutto- und Nettowohnbauland

2.8.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 41.750 m²

2.8.3 Bruttobaugebiet 41.750 m²

2.8.4 Öffentliche Verkehrswege
(Wohnstrasse mit Zufahrten und begleitenden Grünflächen) 4.615 m²

2.8.5.1 Öffentliche Grünflächen: 10m Streifen im Süden 2.685 m²

2.8.5.2 Öffentliche Grünflächen: 10m Streifen im Osten 1.390 m²

2.8.5.3 Öffentliche Grünflächen: entlang Oberfrauenauer Straße 1.305 m²

2.8.5.4 Öffentliche Grünflächen im Baugebiet 435 m²

Summe Öffentliche Grünflächen: 5.815 m²

2.8.6 Nettowohnbauland 31.320 m²

2.8.7 Bebauung mit Wohneinheiten

Anzahl der geplanten Gebäude 37 WE

Gebäude/ha Bruttowohnbauland 8,96 WE/ha

2.8.8 Durchschnittliche Grundstücksgröße 845m²

2.8.9 Einwohnerdichte

Einwohnerzahl 37 x 3 111 EW

Bruttowohndichte 26,9 EW/ha

Nettowohndichte 35,4 EW/ha



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 43



Planfassung vom 28.07.2020

2.9	Erschließungskosten	
2.9.1	Erschließung Straßen mit Versorgungsleitungen (Strom, Telekom)	
2.9.1.1	Erschließungsstraße b=4,50m 530 lfdm x 460 €/lfdm	243.800 €
2.9.1.2	gepflasterter Fußweg b=2,50m 160 lfdm x 70 €/lfdm	11.200 €
2.9.1.3	gepflasterter Seitenstreifen b=1,50m 490 lfdm x 70 €/lfdm	34.300 €
	Summe Straßenerschließung	289.300 €
2.9.2	Erschließung Wasserversorgung	
2.9.2.1	Wasserleitung mit Formstücken 530 lfdm x 40 €/lfdm	21.200 €
2.9.2.2	Hydranten 3 St x 2.500 €/St	7.500 €
2.9.2.3	Hausanschlüsse und Anbohrbrücken 37 St x 700 €/St	25.900 €
	Summe Wasserversorgung	54.600 €
2.9.3	Kanalbau	
2.9.3.1	Schmutzwasserkanal mit Hausanschlüssen 530 lfdm x 65 €/lfdm	34.450 €
2.9.3.2	Regenwasserkanal mit Hausanschlüssen 530 lfdm x 70 €/lfdm	37.100 €
	Summe Kanalbau	71.550 €
2.9.4	Straßenbeleuchtung	
	Straßenbeleuchtung mit Verkabelung 21 St x 2.600 €/St	54.600 €
2.9.5	Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche 4.890 x 12 €/m ²	58.680 €



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 44



Planfassung vom 28.07.2020

BAUGEBIET GESAMT	528.730 €
19% Mwst.	100.459 €
Brutto	629.189 €
+ ca. 16% Baunebenkosten	100.670 €
Gesamt rd.	730.000 €

Anmerkungen:

Beim Boden wurde von normalen Verhältnissen ausgegangen.



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- ■ ■ ■ ■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- - - - - BAUGRENZE
- [W] BAUGRENZE FÜR WASSERDRUCK-ERHÖHUNGSANLAGE
- II MAX. 2 VOLLGESCHOSSE
- [] VORSCHLAG WOHNHAUSSTANDORT
DIE FIRSTRICHTUNG WIRD PARALLEL ZUR GEBÄUDELÄNGSACHSE FESTGESETZT
- 4,50 OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- 2,50 OFFENTLICHE GEHWEGE MIT OFFENPORIGER WEGEDECKE
- GEPLASTERTE OFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- PFLEGEWEG NICHT BEFESTIGT
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

- GA VORSCHLAG GARAGENSTANDORT
- ▼▼ FESTGESETZTE GARAGENZUFAHRT
- STRASSENBEGLEITENDE, OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT GEMÄSS DEN GRUNDORDNERISCHEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

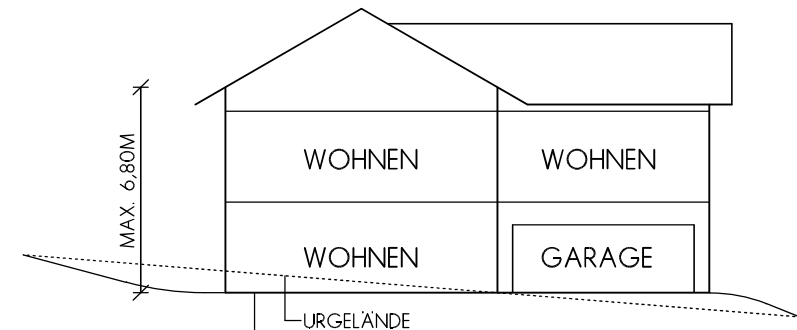
- VORGARTENFLÄCHEN, DIE NICHT EINGEFRIEDET WERDEN DÜRFEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT GEMÄSS DEN GRUNDORDNERISCHEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- ZU PFLANZENDE LAUB- UND OBSTBÄUME GEMÄSS DEN GRUNDORDNERISCHEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (EMPFOHLENER STANDORT)
- BESTEHENDE, ZU ERHALTENDE GEHÖLZE

B. BAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 ABS. 1, 2 BAUNVO. EINSCHRÄNKUNG: AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN IN WOHNGEBÄUDEN MAX. 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0,3
GESCHOßFLÄCHENZAHL: GFZ 0,6
- WANDHÖHE: TRAUFSSEITIGE WANDHÖHE:
DEFINITION WANDHÖHE:
DIE WANDHÖHE IST DAS MASS, GEMESSEN AN DER TALSEITEN TRAUFWAND AB OK GEPLANTEM GELÄNDE BIS ZUM SCHNITTPUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT.
VON WOHNGEBÄUDEN UND WOHNGEBÄUDEN MIT ANGEBAUTER GARAGE, WELCHE TEILWEISE AUCH ALS WOHNUNG GENUTZT WIRD (IM WOHNHAUS INTEGRIERTE GARAGE): MIND. 4,00M, MAX. 6,80 M
VON EINZELSTEHENDEN GARAGEN UND NEBENGEBAUDEN: MAX. 3,5 M



BEISPIELSSKIZZE WOHNHAUS MIT ANGEBAUTER GARAGE

- 3. BAUWEISE: OFFEN
- 4. GESTALTUNG DER HÄUSER

- DACHFORM WOHNHAUS: PULTDÄCHER NICHT ZULÄSSIG
SONSTIGE GENEIGTE DÄCHER 18° - 30° ZULÄSSIG
FLACHDÄCHER NUR BEI UNTERGEORDNETEN BAUTEILEN GEMÄß ART. 6 ABS. 8 NR. 2 ZULÄSSIG
DIE FIRSTRICHTUNG MUSS LÄNGS ZUM BAUKÖRPER VERLAUFEN
- DACHFORM GARAGE, NEBENGEB.: PULTDÄCHER 10° - 18° ZULÄSSIG
SATTELDÄCHER 18° - 30° ZULÄSSIG
DIE FIRSTRICHTUNG MUSS LÄNGS ZUM BAUKÖRPER VERLAUFEN
- DACH-DECKUNG: HAUPTGEBÄUDE: NUR PFANNENDECKUNG ZULÄSSIG
NEBENGEBAUDE: PFANNEN- UND BLECHDECKUNG ZULÄSSIG

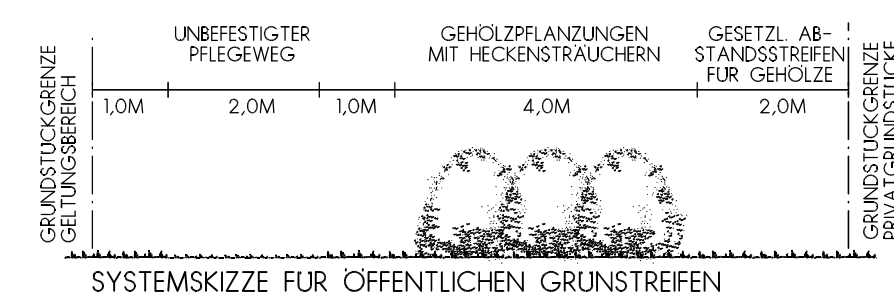
- DACH-AUFBAUTEN: DACHGAUBEN ZULÄSSIG ALS GIEBELSTÄNDIGE DACHGAUBEN.
LAGE MINDESTENS 3,50 M VOM ORTGANG ENTFERNT.
PRO DACHFLÄCHE SIND MAX. 2 DACHGAUBEN ZULÄSSIG.
DER MINDESTABSTAND UNTEREINANDER MUSS 2,0M BETRAGEN.
GRÖSSE DER DACHGAUBEN MAX. 2,50M² ANSICHTSFLÄCHE.
DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER GAUBEN MUSS DER HAUPTDACHFLÄCHE ANGEGLICHEN SEIN.
SOLARANLAGEN MUSSEN IN DIE DACHFLÄCHE INTEGRIERT ODER PARALLEL ZU DESER IN EINEM ABSTAND VON MAXIMAL 20CM GEMESSEN VON OBERKANTE DACHFLÄCHE BIS OBERKANTE SOLARANLAGE - ANGEBRACHT SEIN.

5. GARAGEN, NEBENGEBAUDE, EINFRIEDUNGEN UND ZUFAHRTEN

- STANDORT: GARAGENSTANDORTE MUSSEN INNERHALB DES BAUFENSTERS GEWÄHLT WERDEN. DIE GARAGE DARF IN DAS WOHNHAUS INTEGRIERT WERDEN.
- EINFRIEDUNGEN: ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND NUR SENKRECHTE ZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 1 METER OHNE ZAUNSOCKEL ZULÄSSIG. IN DEN RÜCKWÄRTIGEN BEREICHEN UND ZWISCHEN DEN EINZELNEN GRUNDSTÜCKEN SIND AUCH HINTERPFLANZTE MASCHENDRAHTZÄUNE (H = MAX. 1 M) OHNE ZAUNSOCKEL ZULÄSSIG. MINDESTABSTAND DER ZAUNLATTEN ODER -MASCHEN ZUM BODEN: 10 CM.
- GARAGEN-ZUFAHRTEN/STELLPLÄTZE: GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE DÜRFEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN. BEFESTIGUNG NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZULÄSSIG. VOR GARAGEN MUSS EIN STAURAUM VOM MIND. 5M ZUM FAHRBAHNRAND DER WOHNSTRASSE VOHANDEN SEIN.
- 6. GELÄNDE: GELÄNDEANGLEICHUNGEN SIND ALS AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN BIS MAX. 1,0 M ZULÄSSIG.
DIE BÖSCHUNGEN DÜRFEN NICHT STEILER ALS 1 : 1,5 GENEIGT SEIN, DABEI SIND DIE ÜBERGÄNGE LANDSCHAFTSGERECHT WEICH AUSZUMODELLIEREN. BÖSCHUNGEN AUF DEN PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGE MIND. 1,0 M VON DER GRENZE ABZURÜCKEN, UM EINE GEORDNETE ENTWÄSSERUNG AUF DEM PRIVATEN GRUNDSTÜCK SICHERZUSTELLEN.
- 7. STUTZMAUERN ALS TROCKENMAUERN ODER DERGLEICHEN ZULÄSSIG, HOHE MAX. 1,0 M AB NATÜRLICHEM GELÄNDE
- 8. ABSTANDSFLÄCHEN: BEI DER REGELUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN SIND ART. 6 ABS. 5 SATZ 1 UND 2 BAUNVO ANZUWENDEN.

C. GRUNDORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ENTLANG DER SÜDLICHEN UND ÖSTLICHEN SIEDLUNGSGRENZE IST ZWISCHEN BESTEHENDER UND NEUER BEBAUUNG EIN 10 M BREITER STREIFEN ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE ANZULEGEN. UNTER EINHALTUNG DES GESETZLICHEN MINDESTABSTANDES VON 2 M ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE IM SÜDEN SIND DREIHEIß AUTOCHTONE, STANDORTGERECHTE HECKENGEHÖLZE GEMÄß PFLANZLISTE ZU PFLANZEN. ZU DEN NEUEN BAUPARZELLEN IM NORDEN IST EIN 4 M BREITER STREIFEN VON BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN.
- PFLANZLISTE STRÄUCHER:
CORNUS MAS - KORNELKIRSCH
CORNUS SANGUINEA - BLUTHARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA - HASELNUSS
EUONYMUS EUROPAEUS - PFAFFENHUTCHEN
FRANGULA ALNUS - FAULBAUM
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCH
LONICERA NIGRA - SCHWARZE HECKENKIRSCH
PRUNUS SPINOSA - SCHLEHDORN
ROSA CANINA - HECKENROSE
ROSA PENDULINA - GEBIRGSROSE
SAMBUCUS NIGRA - SCHWARZER HOLUNDER
SAMBUCUS RACEMOSA - HIRSCHHOLUNDER
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL
VIBURNUM OPULUS - GEMEINER SCHNEEBALL



AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN (AUSSER GEHÖLZPFLANZFLÄCHEN) SIND AUTOCHTONE WIESENSAMEN FACHGERECHT ZU SAHEN (Z.B. DURCH MAHNGUT-ÜBERTRAGUNG) UM HEIMISCHEN INSEKTEN NÄHRUNG ZU BIETEN.

DIE FACHGERECHTE PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN (WASSERUNG, STAMMSCHUTZ, PFLEGESCHNITTE, ...) UND ÖFFENTLICHEN WIESENFLÄCHEN (1-2 MALIGE MAHD PRO JAHR NACH DEM 17.) IST DURCH DIE GEMEINDE DAUERHAFT SICHERZUSTELLEN. AUSGEFALLENE GEHÖLZE SIND DAUERHAFT ART- UND GRÖßENGEMÄß ZU ERSETZEN.

GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG VON VORGÄRTEN: (GEMÄß ART. 76 BAUNVO) NICHT BEFESTIGTE VORGARTENFLÄCHEN SIND DAUERHAFT ZU BEGRÜNEN ODER ALS PFLANZFLÄCHEN ANZULEGEN. DIE ANLAGE VON SCHOTTERFLÄCHEN ODER STEINGÄRTEN AUF VORGARTENFLÄCHEN IST NUR IN UNTERGEORDNETEM UMFANG AUF EINER FLÄCHE BIS MAXIMAL 10 M² JE BAUGRUNDSTÜCK ZULÄSSIG.

IN DEN PRIVATEN GARTENBEREICHEN DER EINZELNEN BAUPARZELLEN IST PRO 300 M² FLÄCHE MINDESTENS EIN OBSTBAUM GEMÄß DER EMPFEHLUNG DES KREISFACHBERATERS FÜR GARTENBAU AM LANDRATSAMT REGEN (S. ANHANG) ZU PFLANZEN. BEI JEDER BAUPARZELLE IST STRABENSEITIG EIN KLEIN- BIS MITTELKRÖNIGER LAUB- ODER OBSTBAUM ALS HAUSBAUM ZU PFLANZEN. DIE GEHÖLZSTÄNDE KÖNNEN GEGENÜBER DEN IM PLAN DARGESTELLTEN VERSCHOBEN WERDEN.

IN DEN GRUNDSTÜCKSRANDBEREICHEN DER EINZELNEN PARZELLEN SIND HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE STRÄUCHER ZU VERWENDEN, GESCHNITTENE HECKEN SIND NICHT ZULÄSSIG. NICHT ZULÄSSIG SIND FERNER ALLE NICHT HEIMISCHEN KONIFERENARTEN UND SORTEN (Z.B. ZYPRESSEN, THUJEN, BLAUFICHTEN,...), SOWIE FÜR BÄUME ALLE TRAUER-, HÄNGE-, KRUPPEL- UND BUNTBLAUE FORMEN NATÜRLICH WACHSENDE GEHÖLZE.

IN DEN GRUNDSTÜCKSRANDBEREICHEN DER PARZELLEN 7, 8 UND 9 SIND ZUR EINGRÜNUNG DES ORTSANDES HEIMISCHE LAUBSTRÄUCHER IM PFLANZABSTAND 1,5 M ZU PFLANZEN. PFLANZQUALITÄT DER STRÄUCHER: 2 X VERPFLANZT, HOHE MIND. 60 CM. MÖGLICHE ARTEN: HARTRIEGEL, HASEL, GEMEINER LIGUSTER, GEMEINE HECKENKIRSCH, SCHLEHE, STRAUCH-WEIDEN, SCHWARZER HOLUNDER, TRAUBENHOLUNDER, GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL, WOLLIGER SCHNEEBALL.

EINZUHALTENDE GRENZABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN:
- BEI EINFRIEDUNGEN MIND. 0,5M
- BEI EINGRÜNUNGEN MIT GEWÄCHSEN BIS 2M WUCHSHÖHE MIND. 0,5M ÜBER 2M WUCHSHÖHE MIND. 2,0M
- BEI BAUMPFLANZUNGEN MIND. 4,0M

D. DULDUNGSPFLICHTEN

DIE VON ORDNUNGSGEMÄßER LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG AUSGEHENDEN EMISSIONEN (GERUCH, LÄRM, STAUB) DER BENACHBARTEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBEN UND GENUTZTEN FLÄCHEN SIND NACH DEN GRUNDSÄTZEN DER GEGENSEITIGEN RÜCKSICHTNAHME VON DEN BEWOHNERN BZW. BAUWILLIGEN ZU DULDEN.

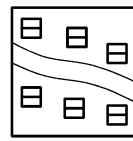
E. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- □ — BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - - - VORSCHLAG NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ////// VORSCHLAG AUFLÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- [] VORGESCHLAGENE GEBÄUDESTELLUNG
- 635 HÖHENSCHICHTLINIEN
- [2] PARZELLENUMMERIERUNG
- - - - - BIOTOP
- ||||| GRENZE LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET BAYERISCHER WALD
- ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ BEST. ABWASSERKANAL
- ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ WASSERLEITUNGEN
- × × × × × WASSERLEITUNG UMVERLEGEN
- — — — — GEPLANTER BACHLAUF

BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA "HIRSCHGARTEN"
FRAUENAU
REGEN

BL.
NR. 45



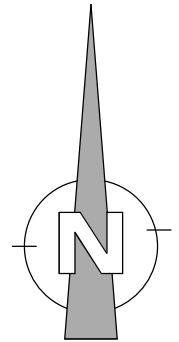
3. BEBAUUNGSPLAN

BAULICHE FESTSETZUNG
LAGEPLAN M 1/1000

PLANFASSUNG VOM 28.07.2020

ENTWURFSVERFASSER
GEORG OSWALD, DIPL. ING. UNIV.

ERSTER BÜRGERMEISTER
FRITZ SCHREDER





Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 46



Planfassung vom 28.07.2020

4. VERFAHREN

Aufstellungs- beschluss:	Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hirschgarten“ im Verfahren nach §13b BauGB hat der Gemeinderat von Frauenau in seiner Sitzung am 22.10.2019 beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Billigungsbe- schluss:	Der Gemeinderat von Frauenau hat den Entwurf des Bebauungsplans „Hirschgarten“ und die Begründung in seiner Sitzung vom 28.01.2020 gebilligt.
frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeits- beteiligung:	Die frühzeitige Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 20.03.2020 bis 23.04.2020 durchgeführt. Die Öffentliche Auslegung wurde am 19.03.2020 bekannt gemacht, die beteiligten Behörden und Fachstellen wurden mit Schreiben vom 20.03.2020 um Stellungnahme bis 24.04.2020 gebeten.
Billigungsbe- schluss:	Der Gemeinderat von Frauenau hat den Bebauungsplan „Hirschgarten“ in der Fassung vom 26.05.2020 und die Begründung in seiner Sitzung vom 26.05.2020 gebilligt.
Auslegung:	Die Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 15.06.2020 bis 17.07.2020 durchgeführt. Die Öffentliche Auslegung wurde am 08.06.2020 bekannt gemacht.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 47



Planfassung vom 28.07.2020

Satzung: Die Gemeinde Frauenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.2020 den Bebauungsplan „Hirschgarten“ gemäß § 10 BauGB Abs. 1 und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 28.07.2020 als Satzung beschlossen.

Frauenau, den

.....
Erster Bürgermeister, Fritz Schreder

Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hirschgarten“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Hirschgarten“ ist derzeit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 214 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Frauenau, den

.....
Erster Bürgermeister, Fritz Schreder

Planungsablauf:	Vorentwurfsfassung:	Kirchdorf, 14.02.2020
	Entwurfsfassung:	Kirchdorf, 26.05.2020
	Planfassung:	Kirchdorf, 28.07.2020

Planung:	ARCHITEKTURSCHMIEDE	
	Marienbergstraße 6	
	94261 Kirchdorf i. Wald	
	Telefon: 09928/9400-0	G. Oswald Dipl. Ing. Univ.



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 48



Planfassung vom 28.07.2020

5. ANHANG

5.1 Obstsortenempfehlung des Kreisfachberaters für Gartenbau am Landratsamt Regen

Aktuelle Obstsorten-Empfehlungen

Apfel

Empfohlene Baumformen für den Hausgarten sind Nieder- oder Halbstamm. Für Obsthecken- und Spaliererziehung eignen sich die Unterlagen M 26 und M 4 (nur mittelstark wachsend). Für Streuobstwiesen und Ortsrandpflanzungen unbedingt Hochstämme verwenden.

Bewährte und neuere Sorten:

Ahra, Alkmene, Berlepsch, Berner Rosen, Boskoop, Brettacher, Danziger Kant, Florina, Fromms Goldrenette, Gelber Edelapfel, Gerlinde, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kalco, Melrose, Muskatrenette, Oldenburg, Ontario, Pinova, Prinz Albrecht, Resi, Retina, Rote Sternrenette, Topaz, Wiltshire, Winterrambur

Birne

Empfohlene Baumformen für den Hausgarten sind Nieder- oder Halbstamm, für Hecken- und Spaliererziehung eignet sich als Unterlage Quitte A (nur schwach wachsend).

Bewährte Sorten:

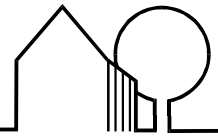
Alexander Lucas, Bosc's Flaschenbirne, Bunte Juli, Clapps Liebling, Condo, Conference, Doppelte Philipps, Frühe von Trévoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Köstliche von Charneu, Madame Verte, Pastorenbirne, Vereinsdechantsbirne, Williams Christ

Anmerkung: Birnen stellen grundsätzlich höhere Anforderungen an Boden und Klima. Nur die unterstrichenen Sorten eignen sich noch für rauhere Höhenlagen.

Bewährte und neuere, vielversprechende Beeren

Johannisbeere 'Rovada' (rot), 'Titania' und 'Bona' (schwarz), mehlttauresistente Stachelbeeren 'Invicta', 'Rokula' und 'Pax', Sommer-Himbeeren 'Rutrago' und 'Rubaca', Herbst-Himbeeren 'Autumn Bliss' und 'Golden Bliss', stachellose Brombeeren 'Lochness' und 'Nessy', winterharte Kiwis 'Weiki', 'Ambrosia' und 'Maki'.

Klaus Eder
Kreisfachberater für
Gartenkultur und Landespflege



Bebauungsplan: „Hirschgarten“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 49



Planfassung vom 28.07.2020

5.2 Schalltechnische Untersuchung 2029-2020 V01 zu den Lärmimmissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand Mai 2020)