

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1)	Regierung von Niederbayern – Herr Kobold – 02.06.2023	2
2)	Landratsamt Regen, Kreisbaumeister – Herr Hagenauer – 01.06.2023.....	5
3)	Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – Frau Wagenstaller – 04.05.2023	8
4)	Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz – Frau Pritzl – 20.06.2023	10
5)	Landratsamt Regen, Gesundheitsamt – Frau Wenzl – 05.05.2023	10
6)	Brandschutzdienststelle Landkreis Regen -KBM Herr Graßl – 11.06.2023	10
7)	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen – 31.05.2023	13
8)	Schlachter und Kollegen – Herr Dr. Troidl – 12.06.2023.....	13
9)	Stadt Zwiesel – Frau Kaml – 16.05.2023.....	15
10)	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Herr Stachel – 25.05.2023	15
11)	Markt Teisnach – Herr Bauer – 02.06.2023	21
12)	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel – Herr Hackl – 16.05.2023.....	21
13)	Staatliches Bauamt Passau – Frau Lindinger-Hösl – 17.05.2023.....	22
14)	Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Herr Dr. Schramm – 24.05.2023	23
15)	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Herr Dr. Haberstroh – 15.06.2023 24	
16)	IHK Niederbayern – Frau Krenner – 01.06.2023	26
17)	ZAW Donau-Wald – Frau Reiss – 25.05.2023	26
18)	Bayernwerk – Herr Hofer – 01.06.2023	27
19)	Regionaler Planungsverband Donau-Wald – Herr Achatz – 13.06.2023	31
20)	Frau Schuster – 09.06.2023	31
21)	Herr Michael Süß – 10.06.2023.....	32
22)	Frau Sandra Zarham – 04.06.2023	35
23)	Frau Sandra Zarham – 13.05.2023	36
24)	Bundeswehr – Jelinek – 01.06.2023	36
25)	PLEdoc GmbH – 31.05.2023	37
26)	Frau Dietlinde Pagany– 07.06.2023	38
27)	DB AG DB Immobilien Herr Schwindling - 23.06.2023	39

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

1) Regierung von Niederbayern – Herr Kobold – 02.06.2023

die Stadt Regen plant die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. In einem ersten Schritt wurde das Thema Wohnen im Allgemeinen behandelt, zu der die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Niederbayern mit dem Schreiben vom 24.06.2022 Stellung genommen hat. In der jetzt vorliegenden Planung werden darüber hinaus auch gewerbliche und sonstige Flächendarstellungen behandelt. Hierzu nimmt die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Die Stadt Regen plant die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet. Die Planungsabsichten sollen für einen Zeithorizont von 10-15 Jahren erneuert werden. Dies ist aus landesplanerischer Sicht weiterhin sehr zu begrüßen.

Den Anforderungen an die LEP-Ziele 1.2.1 und 3.2 wird die Planung gerecht. Zudem erfüllt die Planung auch die Grundsätze 3.1 LEP sowie RP 12 B II 1.1.

Die geplanten Rücknahmen von Flächen sind aus landesplanerischer Sicht sehr zu begrüßen und sind im Sinne einer bedarfsgerechten und nachhaltigen kommunalen Bodenpolitik. Dadurch kann der Handlungsspielraum bei der Neuausweisung von Flächen erhöht werden.

Aus städtebaulicher Sicht sind folgende Aspekte zu beachten:

Im ersten Schritt wurde schwerpunktmäßig das Thema Wohnen im Allgemeinen betrachtet. Mit den nun vorgelegten Planungsunterlagen werden auch alle übrigen baulichen Nutzungsbereiche in die Gesamtüberplanung einbezogen.

Vor dem Hintergrund des Erfordernisses der bedarfsgerechten Baulandentwicklung und insbesondere auch des ISA „Innen statt Außen“ - Grundsatzbeschlusses der Stadt Regen von Juni 2020 ist das vorrangige Ziel der Stadt Regen einer nicht bedarfsgerechten Rücknahme von im FNP dargestellten Bauflächen sehr zielführend. Wir begrüßen sehr, dass neue Flächenausweisungen nicht vorgesehen sind.

4.1.3.2. Gemischte Bauflächen

Inwieweit alle der hier genannten Siedlungen (im Zusammenhang bebaute) Ortsteile darstellen, müsste erst im Einzelfall geprüft werden. Die Darstellung von Bauflächen bei Siedlungen im Außenbereich wäre letztlich nur von Bedeutung bei einer vorgesehenen Entwicklung durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB („Entwicklungssatzung“). Die Darstellung im FNP ist dann dazu Voraussetzung. Eine Entwicklungsabsicht ist aus der Begründung des FNP jedoch nicht zu entnehmen. Die Darstellung als Baufläche bei Siedlungen im Außenbereich ist aus unserer Sicht obsolet.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorschlag:

An den im Vorentwurf dargestellten Bereichen wird festgehalten. Vorrangig handelt es sich dabei um gewachsene Strukturen, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgebildet waren. Die Flächen wurden hinsichtlich ihres vorhandenen städtebaulichen Gewichts (im Zusammenhang bebauten Ortsteil) überprüft, zudem erfolgte ein Abgleich, ob Satzungen bereits vorhanden sind. Teilbereiche wurden bereits im Zuge des Vorentwurfes herausgenommen.

In der weiteren Ausarbeitung der Begründung wird die städtebauliche Einschätzung der einzelnen Gemischten Bauflächen erläutert. Eine Auflistung der geplanten Neuausweisung wird angeführt.

Zu 4.1.3.7. Außenbereich

Die allgemeine Angabe, dass Siedlungsstrukturen gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert oder heute dem Bestandsschutz unterliegen, ist in Frage zu stellen. Dies müsste im Einzelfall einer baurechtlichen Prüfung unterzogen werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sollten solche Aussagen nicht getroffen werden. Wir empfehlen, darauf zu verzichten.

Abwägungsvorschlag:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurden weitestgehend keine Unterscheidungen innerhalb der Flächen für Landwirtschaft getroffen. In der Gesamtüberarbeitung wurden im Rahmen des Landschaftsplan konkretere Bestandserhebungen durchgeführt. Dadurch können Aussagen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerflächen, Grünlandflächen usw.) getroffen werden. Bebaute Flächen im Außenbereich, welche landwirtschaftliche Betriebsstandorte, einzelne Wohnhäuser und sonstige Bebauung im Außenbereich betreffen, werden gem. PlanZV als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. In der Begründung wird die pauschale Annahme, dass es sich dabei um privilegierte oder heute dem Bestandsschutz unterliegenden Bebauungen handelt, zurückgenommen.

Zu 4.2. Bevölkerungsstruktur

Seit dem Jahr 2013 betreibt die Stadt Regen nach eigener Angabe ein Flächenmanagement, zur Erhebung von innerstädtischen Baulandpotential, Leerstandserhebungen, sowie von potentiellen Leerstände. Dies ist sehr zu begrüßen. Dies soll lt. ISA-Grundsatzbeschluss zukünftig mit dem Instrument eines digitalen Leerstandskatasters erfolgen.

Die skizzierte Strategie der Baulandmobilisierung halten wir für richtig und weitblickend. Zu ergänzenden, in der Städtebauförderung unterstützungsfähigen Instrumenten der Innenentwicklung beraten wir gerne. Wir empfehlen, im Sinne einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung zukünftig möglichst verdichtete Bauformen vorzusehen. Der Nachverdichtung sollte im Kontext einer kostensparenden und flächeneffizienten Bauentwicklung zukünftig besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Es wird in der Begründung des FNP bei statistisch prognostizierten, leicht rückgängigen Bevölkerungszahlen von 1,5 % für die kommenden 15 Jahre für die Stadt Regen ein Sondereffekt der Suburbanisierungstendenz (aus Informationen des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung BiB vom 05. Dezember 2022) geltend gemacht. Aus Sicht der Stadt wird demnach die langfristige Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet von Regen nicht rückläufig sein.

Es wird plausibel dargelegt, dass trotz einer Immobilienmarktplattform sowie regelmäßiger Eigentümeransprachen durch die Stadt Regen 99% der Grundstücke nicht zum Verkauf stehen.

Gemäß Begründung wird mit Bezug auf 1,5 ha bereits erfolgten Bebauungen in Neuausweisungsgebieten 2021 und 2022 sowie einer leicht gestiegenen Bevölkerungszahl von 2015 zu 2022 davon ausgegangen, dass man in den nächsten 5 bis 10 Jahren mit einem Flächenbedarf von ca. 7 bis 10 ha rechnen kann. Auch wird Bezug genommen auf den Anstieg der Sozialversicherungspflichtigen am Wohn- bzw. Arbeitsort in Stadt und Landkreis Regen zwischen 2015 und 2020. Durch die Betriebserweiterungen einiger Firmen in Regen in den vergangenen Jahren ist als Sondereffekt eine positive gewerbliche Entwicklung zu verzeichnen. Die sich daraus ergebende positive Bevölkerungsentwicklung läuft aus Sicht der Stadt Regen vermutlich zeitlich versetzt erst jetzt an.

Allgemein wird in der Begründung von einem Auflockerungsbedarf ausgegangen, der wohl aus sich verändernden Haushaltsgößen mit Tendenz zu ein- und zwei-Personen-Haushalten in Bayern begründet werden kann. Ein konkret bezifferter Auflockerungsbedarf wird nicht berechnet.

Im Zuge einer bedarfsgerechten FNP-Gesamtfortschreibung ist es erforderlich, die grundsätzlich plausiblen Annahmen in der Begründung für einen Wohnflächenbedarf von ca. 7 bis 10 ha durch eine konkrete Wohnflächenbedarfsberechnung zu stützen.

Abwägungsvorschlag:

Die Wohnflächenbedarfsberechnung wird in der Begründung konkretisiert. Dabei wurde ein Flächenbedarf von 6,5 – 7 ha ermittelt.

Zu 5.1 Bestandserhebungen und Planungsziele Bauflächen Wohnen

Die Erfassung der einzelnen Potentialflächen (Baulückenerfassung, allgemeine Leerstandserfassung und die ergänzende potentielle Leerstandserfassung bei Einpersonenhaushalten bezogen auf die bauliche Nutzung „Wohnen“) wird nachvollziehbar beschrieben und bewertet.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Zu 5.2 bis 5.4. Bestandserhebungen und Planungsziele Bauflächen Mischgebiet und Dorfgebiet und Sonderbauflächen

Die geplanten Flächenrücknahmen sind schlüssig beschreiben.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.5. Bestandserhebungen und Planungsziele Bauflächen Gewerbeflächen

Eine Gewerbeflächenbedarfsermittlung ist im Zuge einer bedarfsgerechten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zu erarbeiten. Die vorhandenen Potentialflächen sind qualitativ zu bewerten. Für zu erwartende zukünftigen Bedarfe für zusätzliche Gewerbeflächenausweisungen ist eine Standortalternativenprüfung mit Bewertung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange durchzuführen.

Abwägungsvorschlag:

Die Gewerbeflächenbedarfsermittlung wird in der Begründung aufgenommen. Dabei wurde ein Flächenbedarf von ca. 13 ha ermittelt.

Die Stadt Regen hat sich dazu entschieden ca. die Hälfte der Fläche des zukünftigen Bedarfs im Zuge der Gesamtüberplanung auszuweisen.

Im Jahr 2013 hat die Stadt Regen eine Standortuntersuchung durchgeführt, die bis heute fortgeschrieben wurde. Teilweise wurden die möglichen Standorte bereits entwickelt. Anhand der in der Begründung dargestellten Standortuntersuchung hat sich die Stadt Regen für die Ausweisung einer Fläche von ca. 7,8 ha im Bereich des Ortsteils Poschetsried entschieden.

2) Landratsamt Regen, Kreisbaumeister – Herr Hagenauer – 01.06.2023

zum F-Planentwurf wurde zuletzt in der Fassung vom 10.05.2022 Stellung genommen. Zur nunmehr in der Fassung vom 07.03.2023 vorliegenden Entwurfsplanung erfolgt die nachfolgende Stellungnahme.

Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen:

- Die Begründung wird in der aktuellen Fassung im Punkt „Grundlagenermittlung“ um wesentliche statistische Aussagen zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur ergänzt und bietet so einen noch besseren Überblick über die bisherige und voraussichtliche Entwicklung.
Eine konkrete Ermittlung des künftigen Bauflächenbedarfs wird dennoch weiterhin vermisst. Die Planung sieht eine umfassende Rücknahme bereits dargestellter Bauflächen vor und verzichtet aufgrund der fehlenden Erwerbbarkeit geeigneter Flächen auf die Ausweisung neuer Baugebiete. Um bedarfsgerechte Neuausweisungen später ohne aufwändige statistische Untersuchungen zeitnah

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

durchführen zu können, ist es erforderlich, die dafür erforderlichen Grundlagen bereits jetzt zu ermitteln und den konkreten Bedarf für die kommenden 10 - 15 Jahre aufzuzeigen. Der Bedarf ist nachvollziehbar zu berechnen.

Abwägungsvorschlag:

Die Wohnflächenbedarfsberechnung wird in der Begründung konkretisiert. Dabei wurde ein Flächenbedarf von 6,5 – 7 ha ermittelt.

Gewerbeflächen:

- Die Begründung enthält keine Angaben zur Gewerbesituation im Gemeindegebiet und keine Prognosen zur voraussichtlichen Gewerbeentwicklung. Dies ist zu ergänzen. Der voraussichtliche Gewerbeflächenbedarf ist unter Berücksichtigung der Leerstände und Brachflächen zu ermitteln und ggf. planerisch zu berücksichtigen. Für die Neuausweisung von Gewerbeflächen ist grundsätzlich eine Alternativenbetrachtung erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Die Gewerbeflächenbedarfsermittlung wird in der Begründung aufgenommen. Dabei wurde ein Flächenbedarf von ca. 13 ha ermittelt. Da die Stadt derzeit keinen Zugriff auf potentiell geeignete Flächen hat, ist eine Alternativenprüfung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend. Sie wird zur gegebenen Zeit nachgeholt.

Begründung/Umweltbericht:

- Abgesehen von den Herausnahmen werden die vom gültigen F-Plan abweichenden Baugebietsdarstellungen im Plan soweit ersichtlich nicht gekennzeichnet und teils auch nicht begründet. So z.B. die Darstellung der Streusiedlung nordwestlich von March als MD, die Darstellung des Fußballplatzes zwischen Schweinhütt und Rinchnachmündt als SO oder die Darstellung der Regeninsel mit Stadtpark als SO. Neue oder erheblich geänderte Baugebietsdarstellungen sind grundsätzlich zu begründen. Zur Verbesserungen der Planübersichtlichkeit wird empfohlen, die geänderten Baugebietsdarstellungen im Plan zu kennzeichnen oder textlich zusammenzufassen.

Abwägungsvorschlag:

Die vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan abweichend Darstellungen beziehen sich auf zwei Bereiche. Zunächst erfolgte eine Anpassung an die aktuelle digitale Flurkarte auf UTM Format und in dem Zusammenhang der Abgleich mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, sofern diese nur geringfügig vorlagen. Der zweite Punkt sieht Neuausweisungen vor, welche in der Begründung nun genauer erläutert werden.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

- Die in der Begründung unter Punkt 4.1.3.7 „Außenbereich“ enthaltenen Angaben zur Privilegierung von Siedlungsstrukturen im Außenbereich treffen nicht zu. Die Feststellung einer Privilegierung kann nur einzelfallweise im Rahmen einer planungsrechtlichen Prüfung erfolgen. Der Text ist zu streichen.

Abwägungsvorschlag:

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurden weitestgehend keine Unterscheidungen innerhalb der Flächen für Landwirtschaft getroffen. In der Gesamtüberarbeitung wurden im Rahmen des Landschaftsplan konkretere Bestandserhebungen durchgeführt. Dadurch können Aussagen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerflächen, Grünlandflächen usw.) getroffen werden. Bebaute Flächen im Außenbereich, welche landwirtschaftliche Betriebsstandorte, einzelne Wohnhäuser und sonstige Bebauung im Außenbereich betreffen, werden gem. PlanZV als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. In der Begründung wird die pauschale Annahme, dass es sich dabei um privilegierte oder heute dem Bestandsschutz unterliegenden Bebauungen handelt, zurückgenommen.

- Im neu hinzugefügten Umweltbericht erfolgt unter Punkt 4.2 eine ausführliche Erläuterung zur Rücknahme bislang ausgewiesener Bauflächen. Gemäß § 2a BauGB sind in der Begründung, unabhängig vom Umweltbericht, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung darzulegen. Die Erläuterung sollte daher auch in die Begründung aufgenommen werden.

Abwägungsvorschlag:

Erläuterung zur Rücknahme wird in der Begründung dem Punkt 5.6 ergänzt.

Laufende Deckblattänderungen des gültigen F-Plans:

- Derzeit erfolgen verschiedene Änderungen des gültigen F-Plans durch Deckblattverfahren. Die geplanten Änderungen sind im F-Planentwurf teils bereits verbindlich als Baugebiet dargestellt. So z.B. das Baugebiet für die künftige Berufsschule oder das geplante GE im nordwestlichen Anschluss an das Jugendferiendorf. (Die Darstellung des GE erfolgt im Planausschnitt 15, Planausschnitt 8 überlappt den Darstellungsbereich, verzichtet aber auf die GE-Darstellung.) Grundsätzlich gilt, dass bislang nicht rechtskräftig ausgewiesene und neu in den F-Planentwurf aufgenommene Baugebiete im Rahmen der Neuaufstellung des F-Plans auf ihre Zulässigkeit zu überprüfen und ggf. zu genehmigen sind. Eine Änderung des gültigen F-Plans im „Parallelverfahren“ ist bauplanungsrechtlich problematisch und sollte unterbleiben.
Andere laufende Deckblattänderungen, wie z.B. die geplante GE-Erweiterung am Bürgerholz, sind aus dem F-Planentwurf nicht ersichtlich. Zur Klarstellung und zur Vermeidung rechtlicher Komplikationen wird dringend empfohlen, alle laufenden Deckblattänderungen im F-Planentwurf zu kennzeichnen und erst nach Abschluss der Verfahren in die Darstellungen des F-Planentwurfs zu übernehmen.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorschlag:

Bei den geplanten Änderungen, die sich derzeit noch im laufenden Verfahren befinden handelt es sich um konkrete Planungsziele der Stadt Regen. Da die Verfahren schon sehr weit fortgeschritten sind und die Planreife absehbar ist, wird an der Darstellung festgehalten. Die noch fehlenden Deckblätter wurden ergänzt.

Plandarstellung:

- Die Plandarstellung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Katasterplans und zeigt die vorhandene Bebauung. Innerhalb der Baugebiete bestehende Baulücken sind aus dieser Darstellung klar ersichtlich. Eine zusätzliche Kennzeichnung unbebauter Flächen ist daher nicht erforderlich und wäre aufgrund der weiter fortschreitenden Innenentwicklung ohnehin bald überholt. Zudem überlagert die Lückenkenzeichnung die Darstellung der Baugebietsflächen. Mit der Lückenkenzeichnung besteht daher kein Einverständnis.

Abwägungsvorschlag:

Die Darstellung der Leerstände, potentiellen Leerstände und Baulücken dient der Veranschaulichung im Rahmen der erfolgten Bestandserhebung. Mit diesem Kartenmaterial möchte man zudem hervorheben, wie wichtig es ist sich, aufgrund der vorhandenen Vielzahl dieser Flächen, vorrangig mit dem Thema der Innenentwicklung intensiv und dauerhaft zu beschäftigen. Im eigentlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan werden diese Flächen ohnehin nicht dargestellt, da dies zu unübersichtlich wäre. Das o. g. Kartenmaterial wird im Entwurf nochmals aktualisiert und in der Darstellung bereinigt.

- Im Plan werden die Geltungsbereiche der im Darstellungsbereich gültigen B-Pläne durch eine Umrisslinie dargestellt. Die breiten Umrisslinien überlagern die Darstellungen des F-Plans und machen sie teils unkenntlich. Die Linien sind möglichst schmal darzustellen.

Abwägungsvorschlag:

Die Darstellung der Geltungsbereichslinien der Bebauungspläne wird lediglich informativ im zusätzlichen Kartenmaterial dargestellt. Sie dienen der Einschätzung bzgl. des vorliegenden Baurechts. Im eigentlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan werden die Geltungsbereiche nicht dargestellt.

3) Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – Frau Wagenstaller – 04.05.2023

das Ziel der Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist in erster Linie die Rücknahme bereits geplanter Bauflächen aufgrund von nicht möglicher Umsetzung. Dieses Vorhaben wird aus naturschutzfachlicher Sicht befürwortet, da künftige Eingriffe dadurch vermieden werden.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Lediglich im Ortsteil Berghäuser von March wird ein MD dargestellt, dass außer der bereits vorhandenen Bebauung eine geringfügige Erweiterung vorsieht. Dieses MD überschneidet sich geringfügig mit dem Landschaftsschutzgebiet Bayer. Wald. Eine planmäßige Bebauung ist mit dem Charakter eines Landschaftsschutzgebietes in der Regel nicht vereinbar. Daher dürfen Flächennutzungs- und Bebauungspläne grundsätzlich keine Bauflächen im Landschaftsschutzgebiet festsetzen. Die Darstellung kann im Einzelfall durch Befreiung nur zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Bebauung ist nur geringfügig (z. B. zur Ortsabrundung), tangiert nur den Randbereich des Landschaftsschutzgebietes und stellt einen Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung auf das Landschaftsschutzgebiet dar.
- Das Schutzgebiet und der betroffene Landschaftsbestandteil müssen durch die Bauleitplanung in ihrer Substanz unberührt bleiben.

Diese Bedingungen wären gegeben, wenn in diesem Bereich am südlichen künftigen Ortsrand eine Eingrünung mit der entsprechenden Signatur dargestellt wird.

Abwägungsvorschlag:

Entlang des südlichen Ortsrands wird eine Eingrünung ergänzt, so dass an der Darstellung als Dorfgebiet festgehalten werden kann.

Die inzwischen erfolgten Flächennutzungsplandeckblätter wurden zum Teil nicht eingearbeitet (z.B. Freiflächen-PV-Anlagen Augrub, Schwaighof, Thannhof, Kleinseiboldried). Dies soll noch erfolgen.

Abwägungsvorschlag:

Der Entwurf wurde dahingehend angepasst. Die Deckblätter wurden eingearbeitet.

Die Darstellung der Flächen aus dem Bayerischen Ökoflächenkataster entspricht nicht dem aktuellen Stand und ist zu vervollständigen.

Abwägungsvorschlag:

Dem Vorentwurf wurde das Ökoflächenkataster Stand 05-2022 zugrunde gelegt. Nach Überprüfung der Daten am LfU wurde festgestellt, dass nach wie vor keine aktuelleren Daten zur Verfügung stehen. An der Darstellung muss deshalb festgehalten werden.

Eine wichtige Funktion des integrierten Landschaftsplanes ist die Darstellung von Tabuflächen für Aufforstung. Diese Aussage fehlt gegenüber dem bisherigen Plan vollständig und ist wieder mit aufzunehmen.

Abwägungsvorschlag:

Da Neu-Aufforstungen ohnehin einer Genehmigung im Einzelfall bedürfen, wird auf die Darstellung im Flächennutzungsplan verzichtet.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Mit der Planung besteht ansonsten aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4) Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz – Frau Pritzl – 20.06.2023

aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes bestehen gegen die Herausnahme der Wohnbauflächen keine Bedenken. Im Umweltbericht beim Schutzgut Mensch können diese Herausnahmen knapp abgehandelt werden, weil dadurch Auswirkungen nicht zu befürchten sind.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5) Landratsamt Regen, Gesundheitsamt – Frau Wenzl – 05.05.2023

Durch die Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen soll die städtebauliche Entwicklung der Stadt Regen, bezogen auf die Siedlungsbereiche formuliert werden, um die bauliche Entwicklung aller Stadt- bzw. Ortsteile sicherzustellen. Hierbei erfolgt kaum eine Neudarstellung, sondern insgesamt eine weitaus größere Rücknahme bisher dargestellter Bauflächen.

Nach einer Überprüfung der uns übermittelten Antragsunterlagen ist aus Sicht des Gesundheitsamtes Folgendes mitzuteilen:

Die Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung wurde unter Punkt 4.5.5. der Begründung des Flächennutzungsplans dargelegt und kann somit als gesichert angesehen werden.

Die Versorgung eventuell entstehender bzw. bestehender Anwesen mit ausreichend Trink- und Brauchwasser fällt in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Regen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6) Brandschutzdienststelle Landkreis Regen -KBM Herr Graßl – 11.06.2023

Aus Sicht der Feuerwehr wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

1. Löschwasserversorgung

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Flächennutzungsplan Punkt 4.5.5

Stellungnahme:

Für die im Flächennutzungsplan behandelten Gebiete muss in Abhängigkeit derer jeweilig verschiedenen Art der baulichen Nutzung die ausreichende Grundversorgung mit Löschwasser gemäß den Vorgaben des DVGW-Merkblattes W405 sichergestellt sein.

Rechtsgrundlage

Art. 1 Abs. 2 S. 2 BayFwG
§ 9 Abs. 1 Pkt. 13 BauGB

Weitere Anmerkungen:

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erstellung der jeweiligen Bebauungspläne mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Regen abzustimmen und im Bebauungsplan entsprechend darzustellen.

2. Zufahrt

Flächennutzungsplan Punkt —

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes muss verkehrstechnisch so erschlossen sein, dass er für Feuerwehr und Rettungsdienst im notwendigen Umfang zugänglich ist.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Pkt. 11 BauGB
Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO
Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr

Die notwendigen Zufahrten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 10,5 m zügig befahren werden können.

Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen

Weitere Anmerkungen:

Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) empfiehlt bei Sackgassen mit einer Länge von mehr als 50 m eine Wendeanlage – dies ist je nach geplanter Ausführung von Erschließungen für den vorliegenden Geltungsbereich ebenso zu beachten.

3. Bebauung

Flächennutzungsplan Punkt —

Stellungnahme:

Die Bebauung ist so auszuführen, dass der Brandausbreitung vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie

Rechtsgrundlage

Art. 12 BayBO
Art. 31 BayBO

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

wirksame Löscharbeiten möglich sind, dabei sind die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu beachten.

Weitere Anmerkungen:

4. Feuerbeschau

Flächennutzungsplan Punkt —

Stellungnahme:

Eine regelmäßige Feuerbeschau für die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans zu liegen kommenden Gebäude, insbesondere Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 BayBO und sonstige Anlagen und Gegenstände, bei denen Brände erhebliche Gefahren für Personen oder außergewöhnliche Sach- oder Umweltschäden zur Folge haben können oder bei denen konkrete Anhaltspunkte auf erhebliche Gefahren hinweisen, ist durch die Stadt Regen sicherzustellen.

Rechtsgrundlage
§ 3 FBV

Weitere Anmerkungen:

5. Sicherheitsabstände

Flächennutzungsplan Punkte 4.5.1.1

Stellungnahme:

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen – soweit vorhanden – nach DIN VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen zu beachten.

Rechtsgrundlage
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Ebenso sind die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Gasversorgungsanlagen – soweit vorhanden – auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen zu beachten.

Weitere Anmerkungen:

6. Schlussbemerkung

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Alle geltenden Vorschriften hinsichtlich Vorbeugenden und Baulichem Brandschutz sind unabhängig von den hier aufgeführten Bemerkungen einzuhalten.

Die Stellungnahme der Feuerwehr bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes. Sie dient dazu, einen eventuell erforderlichen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und die Wirksamkeit der erforderlichen Maßnahmen sicherzustellen. Alle vorgehend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu verstehen.

Grundsätzlich bleibt die Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen – 31.05.2023

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Die Herausnahme nicht bebauter und ausgeschriebener Wohngebiete und die Rückführung in landwirtschaftliche Flächen ist aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht zu begrüßen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8) Schlachter und Kollegen – Herr Dr. Troidl – 12.06.2023

in der oben genannten Angelegenheit bringen wir Ihnen mit Vollmacht in Anlage zur Kenntnis, dass wir die Eheleute Klaus Dieter und Susanne Wiesmüller in ihren rechtlichen Interessen anwaltlich vertreten, die Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 677/21, 677/12, 677/16 sowie 644/34 (z. T.) der Gemarkung Eggenried.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten übermitteln wir zur derzeit ausliegenden Flächennutzungsplanung folgende

Stellungnahme:

1. Darstellung als landwirtschaftliche Fläche

Mit der Überplanung soll der unbeplante Bereich der Flurstücke 677/21 und 677/16 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden. Dies stellt aus Sicht unserer Mandanten eine Fehlplanung dar. Vielmehr sollten diese Flächen als Wohnnutzung ausgewiesen werden. Dies

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

würde auch der demografischen Entwicklung (vgl. Bekanntmachung vom 03.05.23) besser gerecht. Eine Entwicklung der Fläche zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche scheint auf absehbare Zeit nicht realisierbar.

2. Umgriff der Siedlungsfläche

Die Karte 2-1 (Boden) des Planungsverbands Region Donau-Wald (Landschaftsrahmenplan) zeigt die südliche Grenze der Wohnsiedlich (ebenfalls) als gerade Kante. Auch das beigefügte Satellitenfoto (skaliert), welches die Planungskarte überlagert, verdeutlicht, dass der Umgriff der grauen Siedlungsfläche die Grundstücke klar als Ganzes einschließt. Auch der angrenzende Weg auf Fl.Nr. 677/34 ist Siedlungsfläche.

3. Bestimmtheit und Willkürverbot

Der Entwurf des Flächennutzungsplans (Plan 5) zeigt darüber hinaus auch eine nicht widerspruchs- und willkürfreie Planung. Nachvollziehbar wird dies anhand der Gliederung des Wegs auf Flurstück 677/34 entlang der Kreisstraße. Die Fläche ist zunächst Straßenverkehrsfläche, dann Wohnbaufläche (durchschnitten von den Erschließungsstraßen), soll sodann zu landwirtschaftlicher Fläche werden, danach zu Parkplatz mit dunkelgrüner Schattierung und dann Parkplatz. Der Parkplatz in der Siedlung (Fl.Nr. 644/37) ist jedoch als Straßenverkehrsfläche beplant. Ein Auszug mit Markierung und blauen Pfeilen fügen wir in der Anlage bei. Das Flurstück ist damit als Straßenverkehrsfläche zu planen.

In die gleiche Kategorie fällt es, wenn die Karte „tatsächliche Nutzung“ des LDBV die Gartenflächen überwiegend als Wohnbaufläche darstellt und der Weg in Fl.Nr. 677/34 zutreffend als Verkehrsfläche klassifiziert wird, lediglich ein Gartenteil in Fl.Nr. 677/16 demgegenüber als „unkultiviertes Grünland“, das von der Wohnbaufläche und der Straßenverkehrsfläche vollständig umschlossen wird.

Abwägungsvorschlag:

Die Wohnbaufläche richtet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Darin dargestellt definiert eine breite Eingrünung von 10 m deutlich den Siedlungsrand. Der Geltungsbereich wird aufgenommen und darüber hinaus wird der Bereich als Grünland im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt.

Das Flurstück 644/37 wird durchgängig als Verkehrsfläche dargestellt, so dass der Widerspruch aufgelöst wird.

4. Akteneinsicht

Zur weiteren Überprüfung der Sach- und Rechtslage beantragen wir darüber hinaus

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Informationszugang

zu den bereits vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, ferner etwaige Gutachten oder sonstwelchen fachlichen Stellungnahmen. Auch die einschlägigen kommunalen Beschlüsse wollen Sie uns in Kopie (gern elektronisch) zuleiten. Weiterer Vortrag im Anschluss bleibt vorbehalten.

Ihrer geschätzten Rückäußerung nebst Erledigung unserer Bitte um Informationszugang dürfen wir entgegensehen bis zum 30.06.23.

Anlagen:

- Vollmacht
- Satellitenfoto
- Auszug mit Markierung und blauen Pfeilen

9) Stadt Zwiesel – Frau Kaml – 16.05.2023

der Bauausschuss der Stadt Zwiesel hat sich in seiner gestrigen Sitzung mit o. g. Bauleitplanung befasst und beschlossen keine Einwände zu erheben.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10) Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Herr Stachel – 25.05.2023

die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Die Aufstellung bzw. regelmäßige Fortschreibung eines Flächennutzungsplanes ist aus unserer Sicht grundsätzlich zu begrüßen und für das lokale Handwerk und dessen Standortbedingungen mit von Bedeutung. Den angeführten Informationen zum Planungsprozess und -inhalte können wir grundsätzlich folgen.

Ergänzend zu durch Bürger und Betroffene vorgebrachte Hinweise und Anregungen möchten wir als Träger öffentlicher Belange folgend sowohl generelle Belange des Handwerks im Rahmen der Bauleitplanung anführen, als auch auf konkrete Aspekte zum vorliegenden Entwurf eingehen.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Aus unserer Sicht beschreibt der vorliegende Planentwurf (FNP) eindrücklich, wie sich die derzeitige Situation darstellt, vor welchen Herausforderungen die Stadt Regen steht. Außerdem wird u. a. beschrieben, welche Planungsziele durch den Flächennutzungsplan verfolgt werden sollen.

Wir begrüßen grundsätzlich kommunale Aktivitäten, die entscheidend dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse sowie insbesondere auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Maßnahmen, die dazu einen positiven Beitrag leisten, sehen wir auch im Sinne des Handwerks, da das Handwerk traditionell ein besonders eng mit Orts- und Stadtzentren verbundener Wirtschaftsbereich ist.

Aus Sicht des Handwerks gilt es auch im Rahmen der Bauleitplanung die Standortbedingungen der lokalen Wirtschaft und der Handwerksbetriebe perspektivisch grundlegend zu sichern und zu entwickeln.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass den Gewerbe- und Handwerksbetrieben gerade auch über die Bauleitplanung **Planungssicherheit** für ihre Standorte gegeben wird. Dabei sind sie sowohl vor Verdrängung zu schützen, als auch ihnen ausreichend Möglichkeiten zur Weiterentwicklung, insbesondere auch an ihren bestehenden Standorten, einzuräumen. Mittels einer gelungenen Bauleitplanung können Betriebsstandorte für Gewerbe- und Handwerksbetriebe strategisch gesichert werden, was gerade für kleine und mittlere Betriebe vielmals eine existentielle Bedeutung darstellt.

Bei mittel- bis längerfristigen Planungen und Konzepten sind die Standortbedingungen und Belange des lokalen Gewerbes sowie der Handwerksbetriebe deshalb **zentral mit einzubeziehen**. Wichtig dabei ist, wie bereits angeführt, den Gewerbebetrieben Planungssicherheit auch über die Bauleitplanung zu geben und ihre Belange, z. B. für den Bereich des **Immissionsschutzes**, mit geeigneten Maßnahmen entsprechend zu schützen.

Darüber hinaus sehen wir es bei Konzepten wie der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes als bedeutend an, grundsätzliche Aussagen und Planungen zur zukünftigen Weiterentwicklung des Ortes in Bezug auf die **Flächenpolitik** zu treffen. Bei Gewerbeflächenplanungen soll und muss auch der Mittelstand und das Handwerk eine entsprechende Würdigung und Berücksichtigung finden, da das Handwerk traditionell ein besonders eng mit Kommunen verbundener Wirtschaftsbereich ist.

Die Suche und Entwicklung neuer geeigneter Standorte gestaltet sich auch für das Handwerk und kleinere mittelständische Unternehmen zunehmend in vielen

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Regionen schwieriger. Zum Erhalt sowie zur Schaffung geeigneter Standortvoraussetzungen für diese Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bitten wir die angeführten Hinweise und Belange verstärkt in die generellen Planungen miteinzubeziehen.

Um ansiedlungswilligen Betrieben, auch mit kleinen und mittleren Betriebsgrößen, wie z. B. im Handwerk, die Möglichkeit zur Standortverlagerung oder -neugründung zu geben, sollten, neben den bereits angeführten Aspekten, auch kleinflächige, handwerklich geprägte Betriebe angemessene Berücksichtigung sowohl im Planungsprozess als auch im Vergabeprozess von gewerblich nutzbaren Flächen finden. Dazu regen wir neben anderen geeigneten Maßnahmen generell an, Flächenparzellierungen sowie zu treffende Festsetzungen zur Bebaubarkeit auf deren Eignung für die oben angeführten Betriebsgrößen und Nutzungen zu prüfen und entsprechend zu verankern.

Wir begrüßen es, dass der neu zu erstellende Plan mit seinen entsprechenden Planunterlagen und -teilen im Entwurf bereits in Teilen auf Belange des **Handwerks** eingeht. Einen Einbezug weiterer Aspekte möchten wir mit dieser Stellungnahme und den angeführten Hinweisen anregen.

Handwerk in der Stadt Regen

Bezugnehmend auf die Wirtschaftsstruktur möchten wir anführen, dass das Handwerk in der Stadt Regen eine nicht unbedeutende Wirtschaftskraft darstellt. Stand 31.12.2022 waren aus dem Stadtgebiet insgesamt 192 Handwerksbetriebe bei der Handwerkskammer eingetragen (angeführte Gesamtzahl ohne Filialen).

Die Daten zeigen, dass im Stadtgebiet funktionierende klein- und mittelständische Strukturen mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot vorhanden sind. Dies belegen auch entsprechende Strukturdaten. Mit 17,5 Handwerksbetriebe 1.000 Einwohnern liegt die Handwerkerdichte im Stadtgebiet deutlich über dem Durchschnitt anderer Regionen (Deutschland 12,4 Handwerksbetriebe 1.000 Einwohner, Bayern 16,0, Niederbayern 17,2).

Außerdem weist der Landkreis Regen zum Teil sehr gute Strukturdaten für das Handwerk gegenüber anderen Regionen in Deutschland auf:

	Landkreis Regen	Niederbayern	Bayern	Deutschland
Handwerksanteil an allen sozialverpfl. Beschäftigte	15 %	18 %	13 %	12 %

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Umsätzen	25 %	24 %	10 %	9 %
Auszubildenden	29 %	33 %	30 %	28 %

Hinweise und Anregungen zu einzelnen Passagen und Themenkomplexen in der Begründung zum Flächennutzungsplan

Zu einzelnen von den vorliegenden Planunterlagen aufgegriffenen Themenkomplexen können aus Sicht des Handwerks Anmerkungen, Hinweise und Anregungen von uns gegeben werden. Dazu bitten wir um Beachtung unserer Ausführungen in der beiliegenden **Anlage** dieses Schreibens.

Einzelanregungen und -betroffenheiten von Betrieben

Im Zuge der uns vorgelegten Unterlagen schreiben wir die im Stadtgebiet ansässigen Handwerksbetriebe, die in der Handwerksrolle bei der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz eingetragen sind, an.

In diesem Zuge haben wir bislang keine Rückmeldung mit negativen Einzelbetroffenheiten von Betrieben zu den vorgelegten Planungen erhalten.

Im Zuge des weiteren Verfahrens bitten wir die hier im Schreiben angeführten Hinweise, Anregungen und Bedenken zu prüfen und in den weiteren Planungen nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Anhang zur Stellungnahme

Anhang zur Stellungnahme

Im Rahmen der Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz ergänzende Anmerkungen, Hinweise und Anregungen zu aufgegriffenen Themenkomplexen

Stellungnahme zur Gesamtüberplanung Flächennutzungsplan der Stadt Regen

Städtebau / Siedlungs- und Nutzungsstruktur / Handwerkerstandorte /

Entwicklung am Standort: Der Planentwurf geht u. a. auf den Themenkomplex Planungsziele Bauflächen u. a. ein (Begründung u. a. S. 73 ff.), wozu wir zu o.g. Aspekten weitere Hinweise geben möchten.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

In durchmischten Strukturen finden kleine und mittelständische Betriebe oftmals gute Produktions- und Absatzbedingungen vor. Die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks sowie lokaler Gewerbebetriebe werden in durchmischten Gebieten aber zunehmend erschwert. Früher selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten, auch mit einer klassischen Mischbebauung in Stadt- und Ortszentren, werden von vielen Einwohnern heutzutage oft nicht mehr in der Art und Weise akzeptiert wie in der Vergangenheit.

Daher sollten Maßnahmen zur Standortsicherung von bestehenden Gewerbe-/Handwerksbetrieben, zum Beispiel bei der Entwicklung neuer Bebauungspläne, speziell auch in Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Problematiken, aber auch bei der Aufstellung von Entwicklungsplänen o. ä. generell eine hohe Bedeutung zukommen. Handwerksbetrieben, die eine Verbundenheit zum Stadt-/Ortszentrum aufweisen beziehungsweise die, die durchmischte Siedlungsstrukturen mit fördern, sollten weiterhin geeignete Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Standorte dort eingeräumt werden.

Drüber hinaus begrüßt das Handwerk generell Maßnahmen, die zur Förderung der Innenentwicklung als auch insbesondere zur Förderung von Nutzungsmischungen beitragen.

Für die Entwicklung durchmischter baulicher Strukturen (Nutzungsmischungen) spricht eine Vielzahl an Aspekten. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise generell anzuführen, dass eine kleinräumig verschränkte Entwicklung von verschiedenen Funktionalitäten, wie zum Beispiel Wohnen, Freizeit, aber auch Arbeiten und Versorgung Lebensqualität sichern kann.

Wir möchten ergänzend anführen, dass die Schaffung Nutzungsgemischter Gebiete auch ein wichtiger Beitrag zur wirtschaftlichen und sozialen Stabilität von Zentren sein kann. In Ortschaften und Städten der kurzen Wege kann beispielsweise auch das Handwerk einen maßgeblichen Beitrag durch seine Angebote alltäglicher Dienste und Produkte leisten und somit zusätzliche Verkehre vermieden werden.

Gleichzeitig möchten wir in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass gerade Handwerksbetriebe häufig auf die gesamte Fläche der Kommune verteilt sind und ihre Standorte auch in gewachsenen, gemischten Strukturen haben. Diese Ausgangslage sollte speziell in den weiteren Planungen mit Berücksichtigung finden.

Außerdem profitieren bei gleichzeitigem Schutz des Außenbereichs Handwerksbetriebe oftmals von einer gewissen Flexibilisierung bei der

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Entwicklung bestehender Strukturen an ihren, auch nicht zentralen, Standorten. Dementgegen stehen jedoch oftmals Genehmigungsproblematiken aufgrund der vorhandenen Lage in bzw. in unmittelbarer Nähe zum Außenbereichsflächen.

Daher sollten aus unserer Sicht sowohl in der Planung als auch in der Genehmigungspraxis Spielräume genutzt werden, um Existenzgründungen und Betriebserweiterungen durch gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen und Nutzungsänderungen kostengünstig, zeitnah und vor allem unbürokratisch im Sinne der Förderung betrieblicher Existenzen im KMU-Bereich zu ermöglichen. Neben der Entwicklung neuer Betriebsstandorte ist besonders im Handwerk und bei kleineren Unternehmen die (Weiter-)Entwicklung bestehender Betriebsstandorte von großer Bedeutung. Mit Unterstützung solcher Vorhaben könnten auch weiteren Fläscherverbräuchen im ländlichen Raume entgegengewirkt werden.

Telekommunikation / Infrastruktur: Darüber hinaus geht der Planentwurf auf verschiedene Bereiche der Infrastruktur, insbesondere der Telekommunikation ein (Begründung S. 70.).

Neben verschiedenen anderen Bereichen sehen wir hier, gerade im Bereich der technischen Infrastruktur die Verkehrsanlagen/-infrastruktur sowie auch den Bereich des Nachrichtwesens/digitalen Infrastruktur als zentral an.

Den Mobilfunk, den fast jeder Menschen in ganz Bayern tagtäglich nutzt, wird nur zukunftsfähig werden — was nahezu auch ein Großteil der Menschen fordert - wenn flachendeckende und leistungsfähige Infrastruktur dazu geschaffen wird. Dazu werden auch neue und ausgebauten Mobilfunkstandorte notwendig gebraucht. Dieses Bewusstsein muss in der Bevölkerung ankommen. Wenn möglich, sollten auch hier auf kommunaler Ebene bereits frühzeitig Planungen ergriffen bzw. notwendige Schritte dazu in den Planungen berücksichtigt werden.

Die Telekommunikationsinfrastruktur — sowohl kabelgebunden als auch mobil - nimmt eine bedeutende Rolle für das Handwerk ein. Gerade in ländlichen Regionen Ostbayerns ist noch nicht überall die mobile und auch kabelgebundene Breitbandinfrastruktur vorhanden, die notwendig ist. Ein zunehmend flachendeckender Glasfaserausbau gilt auch als Basis für einen weiteren modernen Mobilfunknetzausbau, der nicht nur in Ballungsraumen erreicht werden muss. Auch auf diesen Bereich haben Kommunen Einfluss, z. B. im Rahmen der Ausgestaltung von Breitbandausbauprojekten oder bei der Planung und dem Bau weiterer Mobilfunkanalgen.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde eine Gewerbeflächenbedarfsermittlung durchgeführt.

Ein zusätzlicher Bedarf von 13 ha wurde dabei ermittelt.

Die Stadt Regen hat sich dazu entschieden ca. die Hälfte der Fläche des zukünftigen Bedarfs im Zuge der Gesamtüberplanung auszuweisen.

Im Jahr 2013 hat die Stadt Regen eine Standortuntersuchung durchgeführt, die bis heute fortgeschrieben wurde. Teilweise wurden die möglichen Standorte bereits entwickelt.

Anhand der in der Begründung dargestellten Standortuntersuchung hat sich die Stadt Regen für die Ausweisung einer Fläche von ca. 7,8 ha im Bereich des Ortsteils Poschetsried entschieden.

Auf der Fläche besteht für die unterschiedlichsten Betrieben die Möglichkeit der Entwicklung.

11) Markt Teisnach – Herr Bauer – 02.06.2023

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen.

Der Marktgemeinderat von Teisnach hat in seiner Sitzung am 25.05.2023 den Vorentwurf vom 07.03.2023 zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen zur Kenntnis genommen.

Der Marktgemeinderat hat einstimmig beschlossen, dass mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den gesamten Geltungsbereich des Stadtgebietes der Stadt Regen Einverständnis besteht. Es werden keine Einwendungen gegen die Planungen erhoben.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel – Herr Hackl – 16.05.2023

das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel hat keine Einwendungen gegen die Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

13) Staatliches Bauamt Passau – Frau Lindinger-Hösl – 17.05.2023

die Belange des Staatlichen Bauamtes sind von der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes - auch im Rahmen der Auftragsverwaltung der Kreisstraßen für den Landkreis Regen – durch die B 11, die B 85, die St 2134, die St 2135, die REG 2, die REG 5 und die REG 22 berührt, da diese durch das Gebiet der Stadt Regen verlaufen.

Gegenstand der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes ist überwiegend die Rücknahme von Bauflächen, sodass mit der Änderung des Flächennutzungsplanes unsererseits grundsätzlich Einverständnis besteht. Von der Neuausweisung in Berghäuser werden unsere Belange nicht berührt.

Folgendes bitten wir bei der weiteren Bearbeitung zu beachten:

In den Plänen „Flächen Leerstand Baulücken Herausnahme“ erstrecken sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne teilweise auf Straßengrundstücke. Sofern diese Pläne Grundlage der rechtsverbindlichen Bauleitplanung werden sollen, sind die Grenzen der dargestellten Bebauungspläne außerhalb der Straßengrundstücke zu legen. Betroffen sind die Pläne P1 mit der St 2135, P7 mit der REG 5, P 8 mit der B 85, P 9 mit der REG 2, P 11 mit der St 2135, P 12 mit der REG 2 und der B 85, P 13 mit der St 2135 sowie P 15 mit der St 2135, B 85 und REG 2.

Die Verlegung der B 11 im Bereich Schweinhütt befindet sich kurz vor Abschluss des Planfeststellungsverfahrens und sollte daher bei einer Gesamtüberarbeitung im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Für evtl. Neuausweisungen von Flächen weisen wir allgemein auf Folgendes hin:

Für Bundes- und Staatsstraßen gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der jeweiligen Ortsdurchfahrt eine gesetzliche Anbauverbotszone von 20 m, für Kreisstraßen beträgt sie 15 m. In der Anbauverbotszone dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die festgesetzten straßenrechtlichen Ortsdurchfahrten der Bundes-, Staats- und Kreisstraßen sollten daher in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die Erschließung neuer Gebiete hat über Gemeindestraßen und bestehende Anschlüssen an das übergeordnete Straßennetz zu erfolgen.

Die Gebiete sind so auszuweisen, dass die jeweiligen Orientierungswerte für Verkehrsemissionen eingehalten werden. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den jeweiligen Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Bezüglich des Landschaftsplanes ist zu beachten, dass auf das Pflanzen von Hochstämmen im Straßenraum weitestgehend zu verzichten ist. Sind aus einzelfallbezogenen Gründen Baumpflanzungen erforderlich, so ist für diese ein Abstand von 8,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Abwägungsvorschlag:

Die Verlegung der B11 im Bereich Schweinhütt wird in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Bezüglich der Anbauverbotszone fehlt in Gänze die digitale Darstellung des bituminösen Fahrbahnrandes. Zudem liegen keine Angaben zu bereits genehmigten Abweichungen in Form von Einzelabweichungen vor. Daher sieht sich die Stadt Regen nicht in der Lage die Anbauverbotszone darzustellen.

14) Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Herr Dr. Schramm – 24.05.2023

als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

1. Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete

Bei den unter 2.3.2.1 aufgeführten Wasserschutzgebieten fehlt das Wasserschutzgebiet Neusohl der Stadt Regen selbst. Dieses Schutzgebiet ist zwar noch nicht per Verordnung festgesetzt. Wir gehen aber davon aus, dass dies in naher Zukunft erfolgen wird.

Aus diesem Grund sollte das Wasserschutzgebiet in der Auflistung mit einem entsprechenden Vermerk ergänzt werden.

Darüber hinaus erfolgt die Wasserversorgung der Stadt Regen neben dem Bezug von Wasser aus der Wasserversorgung Bayerischer Wald (= Waldwasser) auch durch eigene Quellen und Brunnen (s. Punkt 4.5.5).

2. Fließgewässer

Die Fließrichtung des Schwarzen Regen im Stadtgebiet ist von Nordosten nach Nordwesten (s. Punkt 3.4.1).

3. Wasserkraftanlagen

Mit den unter 4.5.3.2 erwähnten potentiellen Standorten für Wasserkraftanlagen wurden wir bislang nicht konfrontiert. Wir möchten hier auch auf mögliche Nutzungskonflikte mit bestehenden anderweitigen Nutzungen hinweisen.

Das Landratsamt Regen hat Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sobald das Schutzgebiet per Verordnung festgesetzt wurde, wird es in der Planung aufgenommen.

Die Fließrichtung wird in der Begründung angepasst.

Die potentiellen Standorte wurden in der Begründung aus dem Energienutzungsplan übernommen. In weiteren Verfahren kann die Genehmigungsfähigkeit erst abgefragt werden. Auf F-Planebene dient die Darstellung lediglich als Information und es kann keine Realisierbarkeit abgeleitet werden.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

15) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Herr Dr. Haberstroh – 15.06.2023

Zuständige Gebietsreferenten:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Frau Stephanie Eiserbeck M.A.

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Mittels Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen soll die städtebauliche Entwicklung der Stadt Regen, bezogen auf die Siedlungsbereiche für die nächsten 10 - 15 Jahre, formuliert werden, um die bauliche Entwicklung der Stadt Regen mit der gebotenen Umsicht inklusive aller Stadt- bzw. Ortsteile sicherzustellen (Gesamtüberplanung). Nach derzeitigem Kenntnisstand und anhand der vorliegenden Unterlagen sind durch die überplanten Gebiete keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Denkmalbestand zu erwarten.

Wir weisen dennoch vorsorglich daraufhin, dass das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen ist.

Wir bitten daher um Berücksichtigung, Benennung und Kennzeichnung des Denkmalbestands und der geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG in der Planvorlage. Dies ist insofern erforderlich, da der denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinn des Art. 6 BayDSchG insbesondere bedarf, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. In diesem Fall kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmales führen würde. Auch wenn sich durch eine Ausweisung von Bauland noch keine Beeinträchtigung ergeben, so ist dies durch die konkrete Ausführung der Baukörper aber sehr wohl möglich. Die Berücksichtigung im Planwerk wird daher als sinnvoll erachtet, um Missverständnissen, Fehlplanungen und Verzögerungen von Baugenehmigungsverfahren vorzubeugen.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungsvorschlag:

Die Kennzeichnung des Denkmalbestands wird aufgenommen.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

16) IHK Niederbayern – Frau Krenner – 01.06.2023

zum o.g. Verfahren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Mit der Überplanung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den gesamten Geltungsbereich des Stadtgebietes Regen ist die Herausnahme von Misch- und Gewerbegebietsflächen verbunden, sodass Flächen für die gewerbliche Wirtschaft verloren gehen. Wir bitten Sie dafür Sorge zu tragen, dass im Stadtgebiet ausreichend Flächen für Neuansiedelungen und Erweiterungen zur Verfügung stehen.

Der IHK Niederbayern liegen derzeit keine Anregungen oder Bedenken von Betroffenen vor, die gegen die Planungen sprechen.

Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde eine Gewerbeflächenbedarfsermittlung durchgeführt. Ein zusätzlicher Bedarf von 13 ha wurde dabei ermittelt. ~~Aufgrund mangelnder Zugriffsmöglichkeit werden im Zuge der Flächennutzungsplanüberarbeitung jedoch noch keine Neuausweisungen vorgenommen. Im Zuge einer konkreten Planung werden die Angaben aus der Stellungnahme geprüft und werden entsprechend Berücksichtigung finden.~~

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde eine Gewerbeflächenbedarfsermittlung durchgeführt. Ein zusätzlicher Bedarf von 13 ha wurde dabei ermittelt.

Die Stadt Regen hat sich dazu entschieden ca. die Hälfte der Fläche des zukünftigen Bedarfs im Zuge der Gesamtüberplanung auszuweisen.

Im Jahr 2013 hat die Stadt Regen eine Standortuntersuchung durchgeführt, die bis heute fortgeschrieben wurde. Teilweise wurden die möglichen Standorte bereits entwickelt. Anhand der in der Begründung dargestellten Standortuntersuchung hat sich die Stadt Regen für die Ausweisung einer Fläche von ca. 7,8 ha im Bereich des Ortsteils Poschetsried entschieden.

17) ZAW Donau-Wald – Frau Reiss – 25.05.2023

als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Aufgrund der planerischen Darstellung eines Flächennutzungsplanes ist es uns nicht möglich hier Aussagen zur Direktentsorgung im Rahmen des Drei-Tonnen-Holsystems abzugeben.

Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir deshalb darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (**RASt 06**) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

So sind bei Sackstraßen grundsätzlich Wendeplatten mit einem Durchmesser von **mind. 18 m** vorzusehen. In **begründeten Ausnahmefällen** können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendeplatten bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen. In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m).

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit **1.100** Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese **können auf Antrag** auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald **zwingend** erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

18) Bayernwerk – Herr Hofer – 01.06.2023

gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

110-kV-Anlagen

Die Lage können Sie den im Anhang befindlichen Lageplänen entnehmen. Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf den beiliegenden Lageplänen ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

Wir bitten Sie, die Trasse der Hochspannungsanlage mit der dazugehörigen Schutzzone

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Hinsichtlich der, in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen, machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Bebauungen, aber auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen usw.

Weiterhin bitten wir, bei Neuaufstellung und der künftigen Entwicklung des Flächennutzungsplans folgende Hinweise bezüglich der Hochspannungsanlagen zu beachten:

Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes diese Sachlage zu berücksichtigen.

Bezüglich im Flächennutzungsplan ausgewiesener Schutzgebiete und Biotopverbundstrukturen sind der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen. Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen beheben zu können, eine Ausnahmeerlaubnis für ein ggf. beabsichtigtes zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzonen können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Infolge der sich verändernden Erzeugungsstandorte ist zu beachten, dass hierdurch das bestehende Leitungsnetz von Veränderungen betroffen werden kann. Insbesondere durch den Anschluss von dezentralen Anlagen der Erneuerbaren Energien kann es notwendig werden, das Leitungsnetz entsprechend anzupassen.

Umspannwerk Regen

Im Geltungsbereich befindet sich das Umspannwerk Regen. Von einem Umspannwerk gehen unvermeidliche Geräuschemissionen aus, die größtenteils durch die Umspanner verursacht werden. Um den Bestandsschutz des Umspannwerkes nicht zu gefährden, können in dessen Umfeld nur solche Gebiete ausgewiesen werden, deren gemäß TA Lärm zugeordneter Immissionsrichtwert nicht überschritten wird. Wir weisen darauf hin, dass wegen des Bestandsschutzes unserer Anlagen ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht auf Kosten der Bayernwerk Netz GmbH und auch nicht auf deren Grund durchzuführen sind.

Wir bitten in diesem Kontext zu beachten, dass in unserer Erneuerungsplanung für 2025 einen dritten Netztransformator vorgesehen wird. Dadurch kann auch eine Standortverlagerung auf das Nachbargrundstück möglich werden.

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass alle von uns betriebenen 20-kV-Freileitungen und Transformatorstationen im Flächennutzungsplan fehlen. Beiliegend erhalten Sie Lagepläne im Maßstab 1:5.000, in dem die fehlenden flächennutzungsplanrelevanten Anlagen zusätzlich farblich markiert sind. Wir bitten Sie, die fehlenden 20-kV-Freileitungen und Transformatorstationen im Flächennutzungsplan

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebenen Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen.

Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern.

Ansprechpartner ist unser zuständiges Kundencenter Regen, Pointenstr. 12, 94209 Regen, Telefon: (09921) 955-0, E-Mail: regen@bayernwerk.de.

Bitte wählen Sie nach der Bandansage die „1“.

Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Für Strom- und Gasanlagen gilt:

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Fernmeldeanlagen

Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass im Geltungsbereich des gegenständigen Flächennutzungsplanverfahren auch Fernmeldekabel der Bayernwerk Netz GmbH verlaufen, die keinem Konzessionsvertrag unterliegen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Anlagen:

- Lageplan MS Teil 1
- Lageplan MS Teil 2
- Lageplan MS Teil 3
- Lageplan MS Teil 4
- Übersichtsplan (ÜP_Bayernwerk_Gesamt_20000)
- Teil-Übersichtsplan (ÜP_O20A_Teil 1_5000)

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

- Teil-Übersichtsplan (ÜP_O20A_Teil 2_5000)
- Teil-Übersichtsplan (ÜP_O20A_Teil 2_O56_O57_5000)
- Teil-Übersichtsplan (ÜP_Bayernwerk_O56_Teil 2_5000)

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Trasse der Hochspannungsanlage mit der dazugehörigen Schutzzone sowie die Transformatorstationen werden in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

19) Regionaler Planungsverband Donau-Wald – Herr Achatz – 13.06.2023

Keine Einwendungen

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

20) Frau Schuster – 09.06.2023

Ich bitte darum, dass mir im Ortsteil Weißensteiner Au gehörende Grundstück mit der Flurnummer 744/5 zur Bebauung auszuweisen (Siehe beiliegende Planskizze).

Begründung:

1. Die Ausweisung zur Bebauung würde den Ortsrand der Weißensteiner Au abrunden.
2. Die notwendige Infrastruktur (Wasser, Strom, Abwasser, usw.) ist bereits vorhanden. Diese Leitungen durchqueren dieses Grundstück. Ich habe damals der Stadt Regen eine Grunddienstbarkeit gegeben, was zu einer erheblichen Kosteneinsparung für die Stadt führte. Auch aus diesem Grund bitte ich meinen Antrag zu entsprechen.
3. Die noch in den Planvorschlag zu integrierenden Bebauung ist für meine Kinder bestimmt. Die Möglichkeit ein Eigenheim direkt in Poschetsried zu errichten, ist nach dem neuen FNP nicht möglich; es sind hier keine Bauplätze vorhanden.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB



Ich bitte höflich, meinem Antrag zu entsprechen. Mein Vorschlag entspricht m.E. den in 4.2.1. genannten Ziele der Bevölkerungsentwicklung. Die junge Generation will sich in der Heimat ansiedeln. Ich habe auch keine weiteren oder bisher bereits ausgewiesenen Bauplätze. Nachdem meine Kinder hochqualifizierte Berufe haben und damit entsprechend zum Einkommensteuer- und – Grundsteueraufkommen der Stadt beitragen werden, müsste auch die Stadt Regen daran Interessiert sein, meinem Auftrag zu entsprechen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Regen hat sich dazu entschieden die angesprochene Fläche als Fläche für allgemeines Wohnen aufzunehmen.

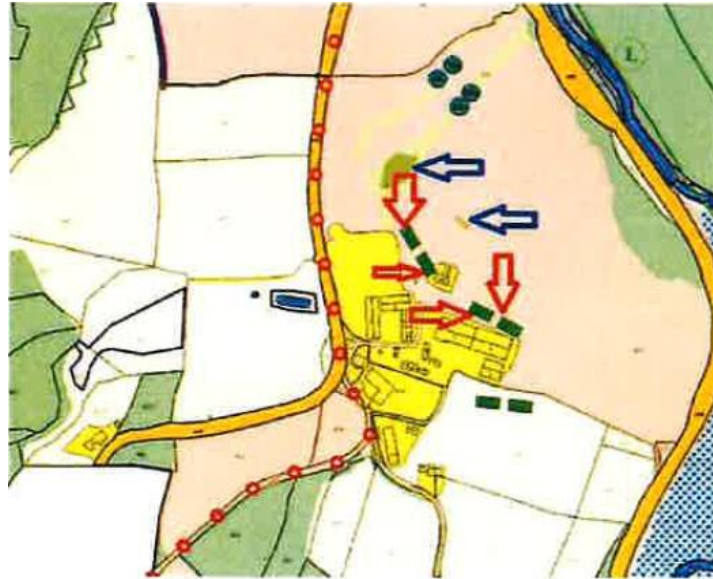
21) Herr Michael Süß – 10.06.2023

Bezüglich der derzeitigen Auslegung über die Gesamtüberplanung gibt es bei dem Weiler Aushub Einwände:

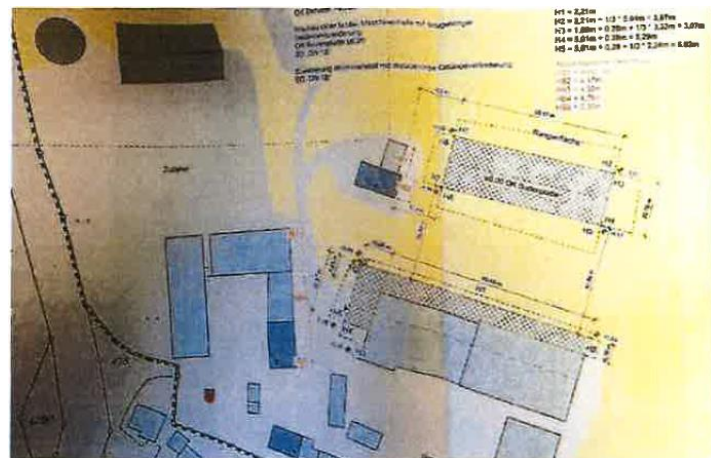
1. Ortsrandprägende Elemente im nördlichen Bereich

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB



Die mit roten Pfeilen gezeigten ortsrandprägende Elemente befinden sich inmitten der Erweiterungsfläche des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, welche bereits mit der Baugenehmigung 00032-R20 bekannt sind.



Die beabsichtigten ortsprägende Elemente liegen bereits vor, durch die mit den beiden blauen Pfeilen gezeigten Landschaftselemente.

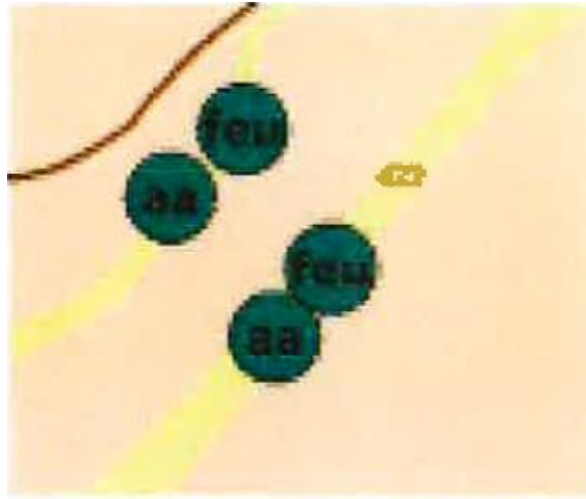
Abwägungsvorschlag:

Die Einzelbaugenehmigung wurde in der Entwurfsplanung berücksichtigt.

2. Fehlerhafte Bezeichnungen auf Fl. St. 422 Oberneumais

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB



Bei der LN auf dem Fl. St.422 handelt es sich ausschließlich um intensiv genutztes Ackerland, dieses ist an den aufgezeigten Stellen weder artenarm noch feucht. Diese Einschätzung ist weder fachlich noch vor Ort nachvollziehbar. Auch gibt es an der Stelle IT. Legende keinen Staudenflur, es darf darauf hingewiesen werden, dass eine intensive Ackerfläche lt. Vorangegangener Grennungsaufgaben auch als Glöz-Fläche oder Blühfläche genutzt werden kann, mit einmaliger Zerkleinerung des Aufwuchses. Die Legende Staudenflur geht hier fehl. Fortwährend wird hier die intensive Ackernutzung - wie in der Vergangenheit - fortgesetzt.

Abwägungsvorschlag:

Entsprechend der Kartierung vor Ort und der Luftbildkartierung wird an der fachlichen Beurteilung festgehalten. Die Darstellung auf Flächennutzungs- und Landschaftsplanebene hat keine Auswirkungen auf die derzeitige Nutzung. D.h. geltende Rechtsvorschriften bleiben von der Darstellung unberührt.

3. Fehlerhafte Legende auf Fl. St. 474, 476, 478 Gemarkung Oberneumais

Das von Ihnen deklarierte ökologische Schwerpunktgebiet Feucht- und Nassflächen wird tatsächlich als Intensives Ackerland genutzt. Hier ist zukünftig eine weitere Intensivierung geplant in Richtung Agro PV ggf. mit intensiven Gemüseanbau und nicht – entgegen der Einschätzung – eine Weiterentwicklung zu einem nassen Standort, der nachweislich zu trocken ist und für dessen altrechtliche Dienstbarkeiten vorliegen um diesen auch Künstlich zu bewässern.

Abwägungsvorschlag:

Die Flächen werden herausgenommen.

4. Kein Schutzwald auf der Fl. St. 496 Gemarkung Oberneumais

Abwägungsvorschlag:

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Gem. Waldfunktionskartierung wurden die Daten nachrichtlich übernommen.

5. Vorrangflächen für Windkraft auf den Fl. St.481/3, 488, 491, 489, 496, 492 Gemarkung Oberneumais.

Hier darf mitgeteilt werden, dass sich die aufgezeigten Flächen im Vorranggebiet für Windkraft befinden.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis auf die Vorrangflächen Windkraft wird aufgenommen.

6. Falsche Legende bei 448 und 447 Gemarkung Oberneumais

Hierbei handelt es sich historisch und tatsächlich um intensives Ackerland
Um Einarbeitung und Abänderung wird gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Die Darstellung wurde im Entwurf angepasst.

22) Frau Sandra Zarham – 04.06.2023

Mit der geplanten Änderung des FNP der Stadt Regen weisen Sie mitten in Stadgebiet eine riesige Fläche, zu der auch in meinem Eigentum stehende Flächen gehören, nämlich Fl.Nrn.1201 und 1205, als Sondergebiet „Fremdenverkehr“ aus. Vor dem Hintergrund, dass dieses Sondergebiet rund herum von allgemeinem Wohngebiet (WA) umgeben ist, und dass zudem nicht erkennbar ist, was hinter dem riesigen Sondergebiet „Fremdenverkehr“ seitens der Stadt an konkreten Überlegungen vorhanden ist, drängt sich der Verdacht auf, dass, auch zu meinem Nachteil, Grundstücke „abgewertet“ werden sollen. Tatsächlich nämlich würde es sich anbieten, an dieser Stelle Bauland auszuweisen und zu erschließen. Dies entspräche dem heute allgemein geltenden Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dass dieser Gedanke auch der Stadt nicht fremd ist, war einem inoffiziellen Kaufangebot seitens des Bürgermeisters an mich zu entnehmen. Da wegen deutlich unterschiedlicher Preisvorstellungen keine Einigung erzielt werden konnte, dient die nun angedachte „Sondergebietsausweisung“ erkennbar einer Grundstücksabwertung, nämlich von „Bauerwartungsland“ praktisch in ein „Außenbereichsgrundstück“.

Dagegen erhebe ich Widerspruch!

Die Planungshoheit liegt unbestritten bei der Stadt Regen. Ich denke aber, dass die Stadt nicht willkürlich planen darf, sondern a) die Planung plausibel begründen muss und b) mit einer Planung Grundstückseigentümern nicht plötzlich durch Wertminderung ihrer Grundstücke benachrichtigen darf.

Die Stadt sollte Interesse daran haben, im Innenbereich Bauland auszuweisen.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorschlag:

Die Rücknahme der Sondergebietsfläche ist der geänderten Planungsabsicht geschuldet.

D.h. es soll keine Entwicklung als Sondergebietsfläche weiterverfolgt werden.

Wie aus der Begründung hervorgeht, liegt in der Nachverdichtung und Innenentwicklung ein großes Potential. Planungsziel der Stadt Regen ist es, vorrangig diese Potentiale zu entwickeln.

Daneben werden mittel und langfristig auch Wohnbauflächen neu ausgewiesen werden.

Dies erfolgt dann, wenn vollumfänglich sichergestellt werden kann, dass die Flächen auch

zeitnah entwickelt werden können. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Regen dagegen

entschieden zum jetzigen Zeitpunkt das Gebiet als Wohngebiet auszuweisen.

Von den Darstellungen eines Flächennutzungsplans kann kein Baurecht abgeleitet werden.

D.h. die Bezeichnung als Bauerwartungsland wird zwar umgangssprachlich verwendet, hat allerdings monetär keine Auswirkungen.

23) Frau Sandra Zarham – 13.05.2023

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans für das SO-Gebiet mit den Flurnummern 1201 und 1205 in ein allgemeines Wohngebiet.

Wir legen Widerspruch ein gegen die Änderung der Sondergebiet Tourismus In Grünland!

Abwägungsvorschlag:

Die Rücknahme der Sondergebietsfläche ist der geänderten Planungsabsicht geschuldet.

D.h. es soll keine Entwicklung als Sondergebietsfläche weiterverfolgt werden.

Wie aus der Begründung hervorgeht, liegt in der Nachverdichtung und Innenentwicklung ein großes Potential. Planungsziel der Stadt Regen ist es, vorrangig diese Potentiale zu entwickeln.

Daneben werden mittel und langfristig auch Wohnbauflächen neu ausgewiesen werden.

Dies erfolgt dann, wenn vollumfänglich sichergestellt werden kann, dass die Flächen auch

zeitnah entwickelt werden können. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Regen dagegen

entschieden zum jetzigen Zeitpunkt das Gebiet als Wohngebiet auszuweisen.

Von den Darstellungen eines Flächennutzungsplans kann kein Baurecht abgeleitet werden.

D.h. die Bezeichnung als Bauerwartungsland wird zwar umgangssprachlich verwendet, hat allerdings monetär keine Auswirkungen.

24) Bundeswehr – Jelinek – 01.06.2023

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtsgrundlage werden

Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

25) PLEdoc GmbH – 31.05.2023

von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Die PLEdoc GmbH vertritt im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG) mit Sitz in Schwaig bei Nürnberg.

Die auf der Homepage der Stadt Regen sowie in Ihrer Mail zur Einsicht gestellten Unterlagen zur Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den gesamten Geltungsbereich des Stadtgebietes der Stadt Regen haben wir gesichtet und festgestellt, dass der Leitungsverlauf der Ferngasleitungen im Planwerk nicht dargestellt ist. Wir möchten Sie bitten, den Leitungsverlauf anhand der beigefügten Bestandsunterlagen in das Originalplanwerk zu übernehmen sowie in der Legende zu erläutern.

Die Darstellung der Ferngasleitungen ist in den Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Ihren Ausführungen auf Seite 67 unter Punkt 4.5.1.2 Gas in der Begründung zur Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplanes stimmen wir zu.

Wir gehen davon aus, dass der Bestandsschutz der Leitungen und Anlagen gewährleistet ist und durch die vorgesehenen Festsetzungen und Ausweisungen im Flächennutzungsplan sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Leitungen und Anlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben. Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden und sinngemäß auch für die FG geltenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Da eine konkrete Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung in der Regel nicht möglich ist, können wir eine weitere Betroffenheit durch noch festzulegende Maßnahmen nicht ausschließen.

Wir möchten Sie daher bitten, uns als Träger öffentlicher Belange am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Anlage:

- Planunterlagen
- Merkblatt zur Dokumentation
- Merkblatt OGE

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gasleitung wird in der Planzeichnung aufgenommen. Die Begründung wird entsprechend geändert.

26) Frau Dietlinde Pagany– 07.06.2023

insgesamt ist die Überplanung des Flächennutzungsplanes zukunftsorientiert und versucht den besonderen Charakter der Stadt Regen zu festigen. Dennoch möchte ich einige Aspekte darstellen, die aus meiner Sicht vor allem für junge Familien wichtig wären und m. E. nicht ausreichend in der Überarbeitung berücksichtigt wurden.

Gemeinbedarfsfläche

Alle Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im engeren Stadtgebiet rechts des Regens. Sie sind also auf relativ kleinem Raum zu finden. Dies wiederum führt zu einem nicht unerheblichen Verkehrsaufnahmen. Eindrucksvoll ist dies tagtäglich bei den Bring- und Abholzeiten an den Kindergärten zu beobachten. Ich schlage deshalb vor, eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung in der Nähe oder in einem Gewerbegebiet, z.B. Metten, auszuweisen. So ein Kindergarten hätte viele Vorteile. Zum einen könnten sich interessierte Firmen an der Planung und der Finanzierung der Kinderbetreuungseinrichtung beteiligen und könnten sich so ein gewisses Kontingent an Kindergartenplätzen sichern. Zum anderen wäre es sicherlich ein gutes Argument, bei der Akquisition von Fachpersonal, wenn eine wohnort- bzw. arbeitsplatznahe Betreuung der Kinder gesichert angeboten werden könnte. Zudem würde die Verkehrsbelastung der Innenstadt sich reduzieren.

Flächen für örtliche Hauptverkehrszüge

Aus Seite 41 des FNP 2023 wird auf die Erholungsfunktion bzw. auf die Möglichkeit des Radfahrens verwiesen. Leider gibt es nur wenige gesicherte, durchgehende Radwege. Wenn hier junge Familien sich in Regen ansiedeln sollen, sollte ein stärkeres Augenmerk auch auf durchgehende Radwege gelegt werden. Der Radverkehr wird wohl in naher Zukunft erheblich zunehmen. Zumal die ältere Generation verstärkt das E-Bike nutzt und bei der jungen Generation sich gerade ein Gesinnungswandel im Hinblick auf die eigene Mobilität vollzieht.

Heizkraftwerk

In der Beschreibung zu den Zielsetzungen des FNP 2023 sind leider die Aussagen zur Energiegewinnung dürftig. Insbesondere werden keine Aussagen getätigt hinsichtlich der Wärmeversorgung (neues „Heizungsgesetz“!). Es böte sich doch hier der ZAW an, der seine Abwärme meines Wissens in der Umladestation Poschetsried nicht der Allgemeinheit zur Verfügung stellt. Sie wird wohl nutzlos in die Luft geblasen oder zumindest nicht ausreichend verwendet. Dabei böte sich doch ein Blockheizkraftwerk, das die umliegenden Ortsteile und Neubauten mit Fernwärme versorgen könnte, geradezu an.

Nachverdichtung

Ist es weiterhin eine Nachverdichtung bei bebauten Grundstücken möglich? Bleiben die bisher geltenden GRZ und GFZ bestehen?

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Luftkurort

Für mich war entscheidend, nach hierher umzusiedeln, dass Regen ein Luftkurort ist. Ist durch die diversen Änderungen weiterhin dieser Status gewährleistet?

Da ich die umfassende Arbeit an der Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplanes nicht verzögern möchte, verzichte ich auf eine schnelle Beantwortung meiner Fragen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Neben den zentralen Standorten der Kindergärten gibt es auch in den umliegenden Ortsteilen, wie z.B. March oder Schweinhütt zusätzliche Angebote. Gemäß dem Betreuungsschlüssel werden die erforderlichen Plätze nachgewiesen. Ein zusätzlicher Bedarf, der an den bestehenden Standorten mittel- bis langfristig nicht abgedeckt werden könnte, besteht nicht. Deshalb werden momentan keine weiteren Standorte vorgesehen.

Die Hauptverkehrszüge liegen vorrangig in der Zuständigkeit des Freistaates und nicht bei der Stadt Regen. Die damit verbundenen Anbauverbotszonen dienen unter anderem der Möglichkeit langfristig einen kontinuierlichen Ausbau des Radwegenetzes voranzutreiben. Auf Flächennutzungsplanebene findet dieser Detaillierungsgrad allerdings nicht statt.

Auf Flächennutzungsplanebene werden zudem keine Aussagen über mögliche Wärmeversorgungen einzelner Ortsteile mit beispielsweise Heizkraftwerke getroffen. Die Errichtung solcher Anlage bedarf gesteigerten Abstimmungsbedarf (z.B. detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz), was auf dieser Planungsebene nicht stattfindet.

Eine Festlegung des Versiegelungsgrades im Sinne einer Nachverdichtung wird erst im Zuge von weiterführenden Bauleitplanungen getroffen.

Der Status als Luftkurort besteht nach wie vor.

27) DB AG DB Immobilien Herr Schwindling - 23.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung. Gegen die Neuaufstellung des FNP bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden hierdurch nicht berührt. Die von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Belange wurden bei der Aufstellung berücksichtigt. Es sind in diesem Streckenabschnitt derzeit keine Planungen bekannt, die sich auf die Neuaufstellung auswirken.

Immobilienrelevante Belange

Der Umgriff des Flächennutzungsplans erstreckt sich über bahneigene Flurstücke, welche in der Gemeinde Regen liegen.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung als Konzentrationsfläche für den Kiesabbau ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht zulässig (BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86).

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung daher nur nachrichtlich aufgenommen werden.

Die Planungshoheit für diese Betriebsanlagen der Eisenbahn liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt; in jedem Fall ist damit die betreffende Fläche sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt (vgl. Grundsatzentscheidung des BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86 = BVerwG 81.111 = DVBl 89, 458, bestätigt durch den Beschluss vom 05.10.90, Az. 4 B 1.90; vgl. auch das Urteil des BayVGH vom 26.06.90, Az. 14 B 88.2428).

Die nachfolgenden bahneigenen Flurstücke im Gemeindegebiet Regen sind daher im FNP entsprechend als Bahnanlage darzustellen.

Gemarkung: Rinchnachmündt / Flur-Nr.: 1400/2; 1400/3; 1376/3; 427 (gesamthaft); 427/23; 1476; 1477; 1579; 1579/2; 1579/4

Gemarkung Regen / Flur-Nr.: 668/11; 668/12; 668/13; 668/15; 668/16; 668/17; 668/19; 703/3; 731/2; 813/3; 816/4; 668/132; 668/74; 668/77; 668/78; 1518/2; 1522/5; 1522/8; 1551

Gemarkung Eggenried / Flur-Nr.: 153/11

Gemarkung Oberneumais / Flur-Nr.: 161/2; 1378/7; 171 (gesamthaft); 171/15; 189; 195; 197/3; 666/2; 715; 716/1

Infrastrukturelle Belange

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

F-Plan „Stadt Regen“

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften je-derzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Bau-grundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grund-stücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Schlussbemerkungen

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahn-Bundesamt am Verfahren zu beteiligen.

Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Arnulfstraße 9-11, 80335 München.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o.g. Flächennutzungsplan gemäß § 1 Absatz 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o.g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herr Schwindling, zu wenden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Flurstücke der Bahn wurden im Flächennutzungsplan dargestellt.