

DECKBLATTÄNDERUNG NR. 50

z u m

BEBAUUNGSPLAN WIESHOF

der

STADT R E G E N



nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Satzung in der Fassung vom 02.04.2024

Stadt Regen
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

ÜBERSICHT

A. Deckblatt Nr. 50 zum Bebauungsplan Wieshof (M 1 : 1.000)

B. Begründung

Entwurfsverfasser:

brunner architekten
INGENIEURE GMBH 

Präambel
 Die Stadt Regen im Landkreis Regen erlässt aufgrund
 - der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB),
 - der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
 - des Art 23. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
 - der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
 - der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
 zum Zeitpunkt dieses Beschlusses rechtsgültigen Fassung, das Deckblatt Nr. 50 zum Bebauungsplan "Wieshof" als Satzung:

Das Deckblatt Nr. 50 zum Bebauungsplan "Wieshof" besteht aus folgenden Bestandteilen:

- A. Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 02.04.2024, Übersichtslegeplan mit Luftbild und den planlichen und textlichen Festsetzungen
- B. Begründung vom 02.04.2024

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 50 zum Bebauungsplan "Wieshof" ist die Planzeichnung im M 1:1.000 vom 02.04.2024 maßgebend.

Stadt, am _____
 Regen, den _____
 Andreas Kroner, 1. Bürgermeister

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans Wieshof sind im Deckblatt Nr. 49 ersichtlich. Für das Deckblatt 50 werden nur betroffene Festsetzungen nach der Nummerierung von Deckblatt 49 aufgelistet. Änderungen und Ergänzungen sind in kursiver Schrift dargestellt.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN, ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.0 BAUWEISEN UND BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze für Hauptgebäude und Garagen

4.0 VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.3 Einfahrt

9.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (von Deckblatt 49) (Innenkante maßgebend) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs von Deckblatt 50 (Innenkante maßgebend) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10.1 Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

10.2 Flurstücksnummer

10.3 Haupt- und Wohngebäude (mit Hausnummer)

10.4 Nebenanlagen und Nebengebäude

11.0 HINWEISE

11.1 Bemaßung [m]

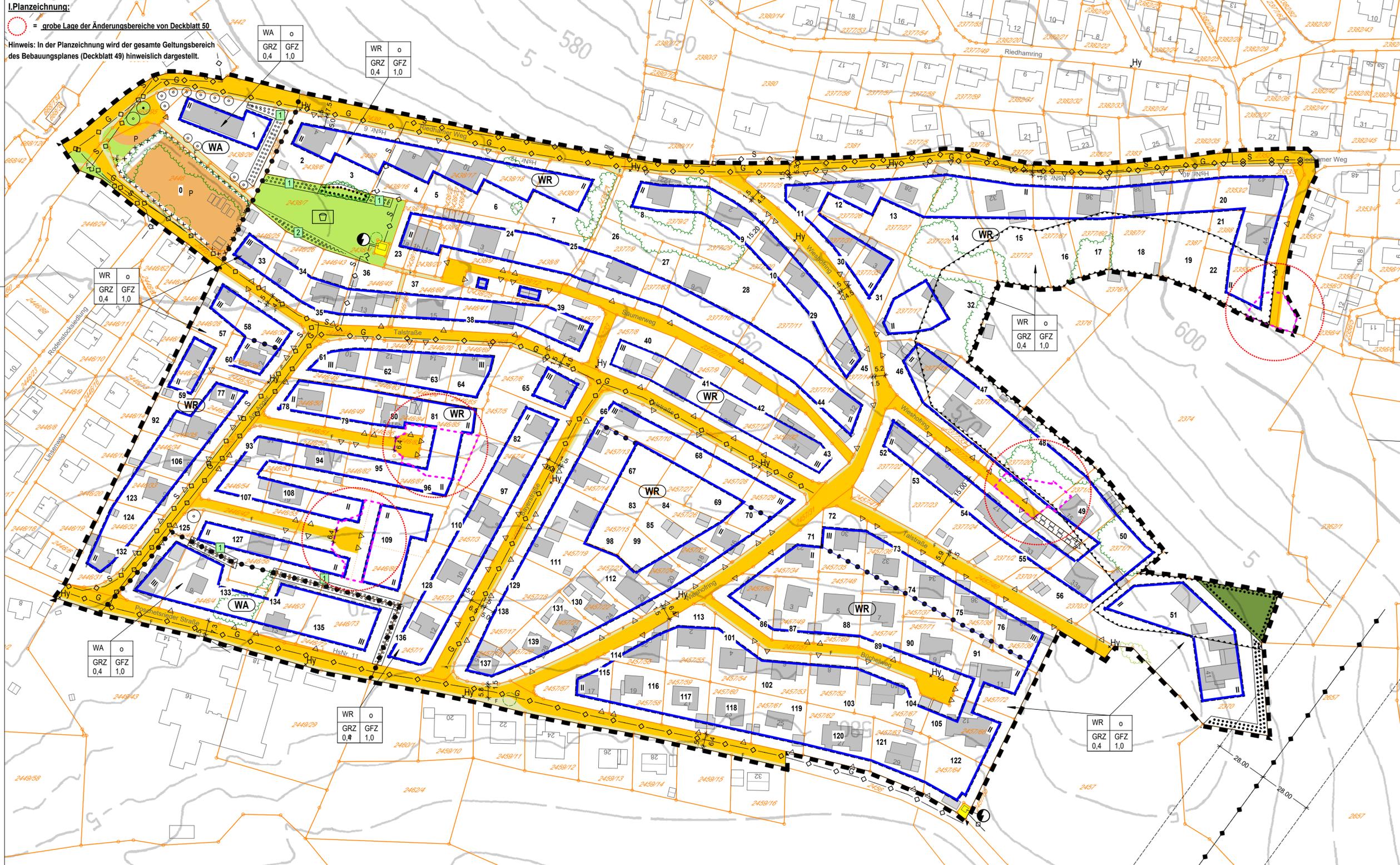
11.2 Vorschlag Baugrundstück / Parzellierung

11.3 zusammenhängender Gehölzbestand

I. Planzeichnung:

= grobe Lage der Änderungsbereiche von Deckblatt 50

Hinweis: In der Planzeichnung wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Deckblatt 49) hinweislich dargestellt.



V. HINWEISE

5. FORST- UND LANDWIRTSCHAFT
 Manche Grundstücke grenzen an land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an und haben deshalb Emissionen, Steinschlag, Baumfall-, Sturm-, Astabbruch und eventuelle Verschmutzungen aus der Land- und Forstwirtschaft (z.B. Staub, Lärm und Gerüche) entschädigungslos hinzunehmen (Sachschäden). Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Bauherr für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von land- und forstwirtschaftlichen Emissionen und Baumfall- und sturzergebnissen Sachschäden entstehen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den benachbarten Flächen zu dulden.

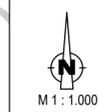
Luftbild mit DFK und Geltungsbereich von Deckblatt 50 (4 Teilbereiche), M 1 : 5.000



Deckblatt Nr. 50 zum Bebauungsplan "Wieshof" nach § 13 BauGB (im vereinfachten Verfahren)



Stadt Regen
 Landkreis Regen
 Regierungsbezirk Niederbayern



Die digitale Flurkarte vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ist aus dem Jahr 2021.

Koordinatensystem: UTM 32

Das Urheberrecht liegt beim Ersteller dieses Planes. Bearbeitungen und Veränderungen im Plan bedürfen dessen Zustimmung.

Stadt Regen, den 10.04.2024

Stadt Regen, den 19.04.2024

Beauftragter:
 SATZUNG 02.04.2024

H/B = 841 / 1189 (1.00m²)

Verfahrensvermerk
 1. **Aufstellungsbeschluss**
 Der Bauausschuss von Regen hat in der Sitzung vom 30.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblatts Nr. 50 zum Bebauungsplan "Wieshof" beschlossen.
 2. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
 Der Bauausschuss von Regen hat mit dem Beschluss vom 30.01.2024 den Entwurf des Deckblatts Nr. 50 zum Bebauungsplan "Wieshof" in der Fassung vom 15.01.2024 gebilligt. Gleichzeitig wurde der "Auslegungsbeschluss" gefasst (siehe 3. und 4.).
 3. **Behördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 50 zum Bebauungsplan "Wieshof" in der Fassung vom 15.01.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2024 bis 15.03.2024 beteiligt.
 4. **Öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 Der Entwurf des Deckblatts Nr. 50 zum Bebauungsplan "Wieshof" in der Fassung vom 15.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2024 bis 15.03.2024 öffentlich ausgestellt.
 5. **Satzung** (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 Die Stadt Regen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 09.04.2024 das Deckblatt Nr. 50 zum Bebauungsplan "Wieshof" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.04.2024 als Satzung beschlossen.

Stadt Regen, den 10.04.2024
 Andreas Kroner, 1. Bürgermeister

6. **Bekanntmachung, In-Kraft-Treten und Rechtsfolgen**
 Der Satzungsbeschluss des Deckblatts Nr. 50 zum Bebauungsplan "Wieshof" wurde am 19.04.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 50 zum Bebauungsplan "Wieshof" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Regen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Das Deckblatt Nr. 50 zum Bebauungsplan "Wieshof" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hiermit hingewiesen.

Stadt Regen, den 19.04.2024
 Andreas Kroner, 1. Bürgermeister

Entwurfsvorname:
brunner architekten
 INGENIEURE GMBH

B E G R Ü N D U N G

z u m

DECKBLATT NR. 50

z u m

B E B A U U N G S P L A N

W I E S H O F

STADT REGEN



nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

SATZUNG in der FASSUNG vom 02.04.2024

**Stadt Regen
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern**

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsabsicht und Lage	3
2 Ausgangssituation	5
2.1 Bestandsbeschreibung.....	5
2.2 Rechtsgültiger Bebauungsplan Wieshof	6
3 Anwendung und Prüfung des vereinfachten Verfahrens	9
4 Zielsetzung und Inhalte des Deckblatts 50	11
4.1 Geltungsbereich	11
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.4 Bauweise und Gestaltung.....	12
4.5 Verkehrliche Erschließung	12
4.5.1 Straßen.....	12
4.6 Ver- und Entsorgung.....	12
4.6.1 Abfallentsorgung bei Stichstraßen	12
4.6.2 Brandschutz.....	13
5 EINGRIFFSREGELUNG	16
6 UMWELTBERICHT	17
7 LITERATURVERZEICHNIS	18
8 ABBILDUNGSVERZEICHNIS	18

1 Planungsabsicht und Lage

Die Stadt Regen beabsichtigt, den rechtsgültigen Bebauungsplan Wieshof (Deckblatt 49) durch das Deckblatt mit der Nummer 50 (Deckblatt 50) zu überarbeiten. Die Deckblattänderung 50 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Ziel von Deckblatt 50 ist es, in ausgewählten Teilbereichen (4 räumlich getrennte Änderungsbereiche) die öffentlichen Verkehrsflächen neu zu ordnen und nach diesen Änderungen die Baufenster dahingehend anzupassen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Deckblattänderung Nr. 50 (4 Teilbereiche) liegt ca. 1,0km östlich der Stadtmitte und nördlich der Bundesstraße 85 (Abb. 1).

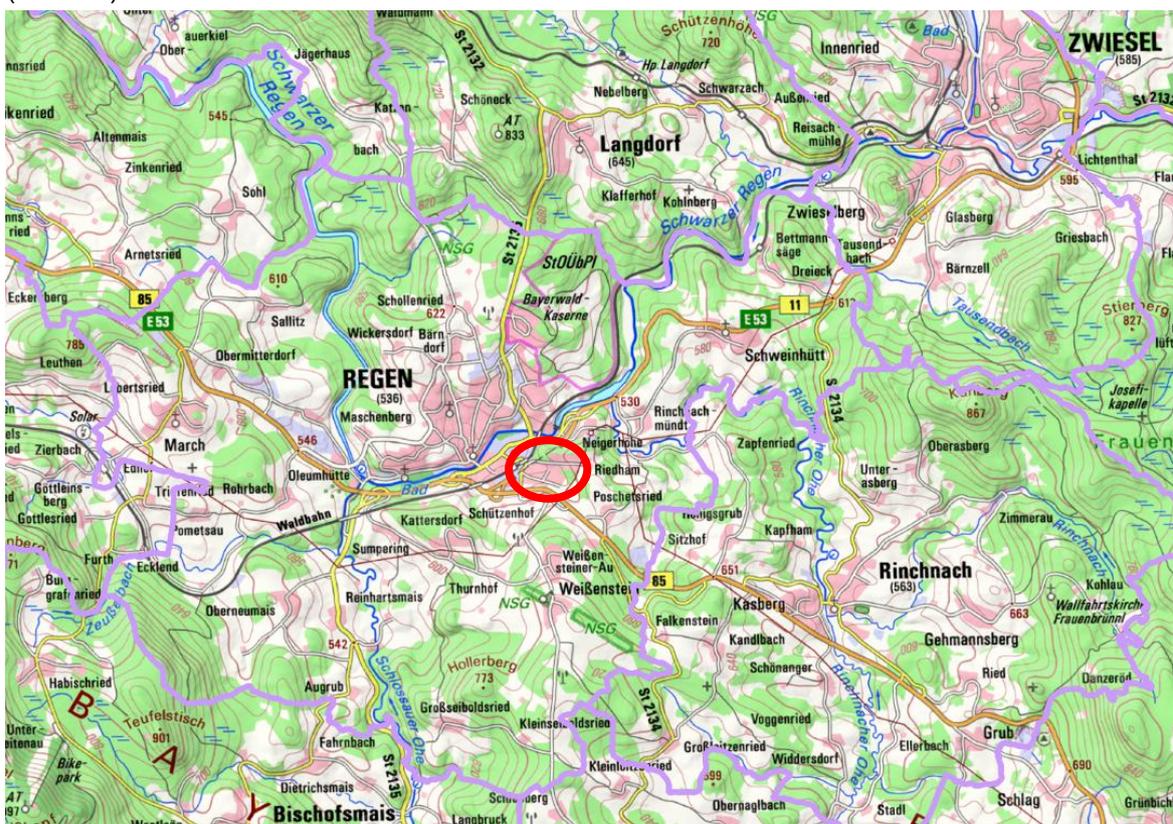


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes im Stadtgebiet Regen, 2021 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich, aufgeteilt in 4 Teilbereiche umfasst knapp 2.400m² und betrifft folgende Flurstücke (Teilflächen, kurz TF) mit den Nummern und der Gemarkung Regen (Abb. 2): 2352 (TF), 2355/2 (TF), 2355/2 (TF), 2377/20 (TF), 2377/21 (TF), 2371/5 (TF), 2446/80 (TF), 2446/81 (TF), 2446/83 (TF), 2446/84 (TF) und 2446/85 (TF).

Folgende öffentliche Straßenverkehrsflächen und Enden von Stichstraßen sind von der Deckblattänderung 50 betroffen:

- Riedhamer Weg im Nordosten (Stichstraße),
- Wieshofring im Osten (Stichstraße),
- Am Anger (Stichstraße „Nord“) und
- Am Anger (Stichstraße „Süd“).

Wie in Abbildung 2 ersichtlich, ist der Großteil des Bebauungsplanes bereits mit Wohngebäuden, überwiegend mit Einzelhäusern bebaut. Derzeitige Nutzungen sind fast gänzlich auf das Wohnen beschränkt. Ansonsten gibt es Verwaltungsgebäude und kleinere nicht störende Betriebe (KfZ-Schilderwerkstatt) in der Nähe des Landratsamtes Regen. Im Deckblatt 49 bzw. in der Planzeichnung sind die einzelnen Grundstücke mit den Nummer 1 - 139 markiert.

Die vier roten Kreise in Abbildung 2 zeigen grob die Lage der Deckblattänderung 50.



Abbildung 2: Luftbild mit Flurabgrenzungen, Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz gestrichelte Linie) und Teilbereiche der Deckblattänderung 50 (rote Umgriffe), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

2 Ausgangssituation

Das Planungsgebiet bzw. die vier Teilflächen von Deckblatt 50 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wieshof. Abgesehen von einer Ausnahme ist in allen Teilflächen die Erschließung gänzlich hergestellt, d.h. die Straßenverkehrsflächen sind bereits vorhanden.

2.1 Bestandsbeschreibung



Abbildung 3: Luftbild mit den vier Flächen des Geltungsbereiches zum Deckblatt 50 des Bebauungsplanes Wieshof, 2024 (Quelle: brunner architekten)

Riedhamer Weg:

Der Geltungsbereich bzw. Teilbereich am Ende der Stichstraße des Riedhamer Weges besteht derzeit aus vorhandenen Straßenflächen und angrenzenden Grünflächen bzw. freies Bauland (Abb. 3: Ausschnitt rechts oben).

Wieshofring:

Der Geltungsbereich bzw. Teilbereich am Ende der Stichstraße des Wieshofringes besteht aus vorhandenen Straßenflächen und angrenzenden Grünflächen bzw. freies Bauland (Abb. 3: Ausschnitt links oben).

Am Anger:

Der Geltungsbereich am Ende der Stichstraßen zum „Am Anger“ besteht aus einem nördlichen und südlichen Teilbereich, kurz Am Anger „Nord“ und „Süd“. Das Ende der Stichstraße Anger „Nord“ ist bereits mit einem Wendehammer ausgebaut. Dieser Wendehammer fehlt bei der Stichstraße Am Anger „Süd“ noch. Am Anger „Nord“ besteht aus vorhandenen Straßenflächen und angrenzenden Grünflächen bzw. freies Bauland. Am Anger Süd ist besteht derzeit aus Grünflächen bzw. Bauland (Abb. 3: Ausschnitt unten).

Die Flächen der Deckblattänderung sind abgesehen von den bestehenden Straßen im privaten Eigentum.

2.2 Rechtsgültiger Bebauungsplan Wieshof

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Wieshof“ aus dem Jahre 1970 bildet die Grundlage für die umfassende Übernahme und Überarbeitung der Inhalte hin zum Deckblatt 49. Deckblatt 49 fasste alle bisherigen Festsetzungen und Inhalte der Deckblätter 1-48 zum Bebauungsplan „Wieshof“ zusammen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wieshof ist ca. 16,4ha groß.

Nachfolgend werden wichtige Festsetzungen des **Bebauungsplans Wieshof (Deckblatt 49)** aufgezählt sowie wichtige Inhalte und Festsetzungen benannt:

- **Art baulichen Nutzungen:** Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA)
- **Maß der baulichen Nutzung:**
 - Grundflächenzahl – GRZ = 0,4
 - Geschossflächenzahl – GFZ = 1,0
 - Zahl der zulässigen Vollgeschosse: je nach Lage 2 und 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss;
 - Wandhöhe: bei 3 Vollgeschosse 9,5m und bei 2 Vollgeschosse 6,7m
- Bauweise und Baugrenzen: offene Bauweise und festgesetzte Baugrenzen nach Planzeichnung
- Straßenverkehrsflächen, Gehsteige und öffentliche Fußwege
- Grünfläche mit Spielplatz

- Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostationen)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Abbildung 2 dargestellt. Deckblatt 50 bezieht sich nur auf vier kleinere Teilbereiche des Bebauungsplanes (siehe Abb. 2, 3 und 4).

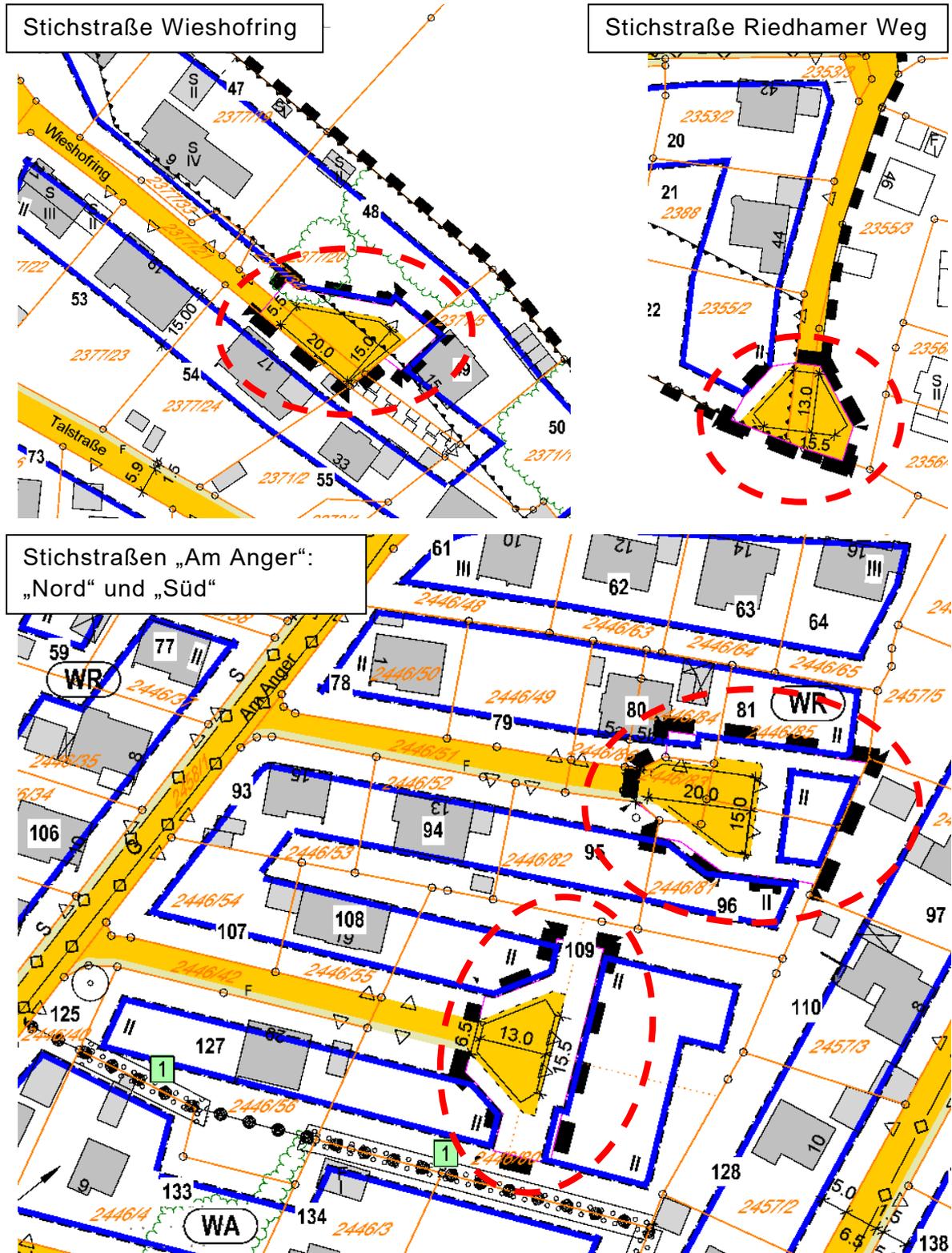


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Wieshof, Deckblatt 49 mit den Änderungsbereichen (4 Teilbereiche) von Deckblatt 50 (rote Umgriffe mit magenta-farbiger Geltungsbereichslineie), 2024 (Quelle: brunner architekten, ohne Maßstab)

Riedhamer Weg:

Im Änderungsbereich als Teilfläche 1 am Ende der Stichstraße des Riedhamer Weges sind ein zweiseitiger Wendehammer (öffentliche Straßenverkehrsfläche) und geringfügig Baugrenzen vorhanden (Abb. 4: Ausschnitt rechts oben).

Wieshofring:

Im Änderungsbereich als Teilfläche 2 am Ende der Stichstraße des Wieshofringes sind ein einseitiger Wendehammer (öffentliche Straßenverkehrsfläche) und nördlich davon Baugrenzen vorhanden (Abb. 4: Ausschnitt links oben).

Am Anger:

Der Änderungsbereich am Ende der Stichstraßen zum „Am Anger“ besteht aus einem nördlichen und südlichen Teilbereich, kurz Am Anger „Nord“ und „Süd“. Am Ende der Stichstraße Anger „Nord“ ist ein einseitiger Wendehammer (öffentliche Straßenverkehrsfläche) festgesetzt. Dieser bestehende Wendehammer soll nach den Festsetzungen nach Osten erweitert werden. Weiter sind im Änderungsbereich noch die angrenzenden Baugrenzen.

Am Anger Süd ist ein zweiseitiger Wendehammer (öffentliche Straßenverkehrsfläche) festgesetzt. Im Änderungsbereich sind weiterum die angrenzenden Baugrenzen (Abb. 4: Ausschnitt unten).

3 Anwendung und Prüfung des vereinfachten Verfahrens

Anwendung und Inhalt

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und
- der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlichen Belangen Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder wahlweise die Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB und nach §4 Abs 2 BauGB durchgeführt werden.

Bezüglich der Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs. 3 BauGB wird auf das Kapitel 6 Umweltbericht verwiesen.

Prüfung

Grundzüge der Planung:

Der rechtsgültige Bebauungsplan Wieshof mit Deckblatt 49 gründet auf dem planerischen Grundgedanken oder dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Leitbild, dass für die noch vorhandenen Freiflächen eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt wird. Daneben soll im Baubestand und in der Planung eine Nachverdichtung in der Fläche und Höhe ermöglicht werden.

Bei der Planaufstellung war eine bestehende Bebauung vorhanden und die Planung hat auf den Bestand städtebaulich reagiert, um in erster Linie durch die Art und durch das Maß der baulichen Nutzung eine bestandorientierte, städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Das Deckblatt 50 hält diesen planerischen Grundgedanken ein und es liegen Änderungen von geringem Gewicht vor, die noch von dem im jeweiligen Plan zum Ausdruck gekommenen planerischen Willen der Stadt Regen umfasst sind. Die Änderung durch Deckblatts 50 mit seinem im Verhältnis zum ursprünglichen Bebauungsplan geringem Geltungsbereich (ca. 1,5% der Fläche) halten die Art (allgemeines Wohngebiet) und das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Anzahl der (Voll-)Geschosse) ein. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der Bauweise (Baugrenzen) ergeben sich geringfügige Änderungen, die nicht wesentlich das Grundgefüge des Bebauungsplanes betreffen. Im Geltungsbereich von Deckblatt 50 bleibt die verkehrliche Erschließung bestehen. Die Bau-

grenzen ändern sich geringfügig, da diese wegen der geänderten verkehrlichen Erschließung angepasst werden müssen. Die Baugrenzen bzw. dessen möglicher „Bauraum“ vergrößert sich sehr geringfügig, aber dies führt zu keiner wesentlichen Steigerung der überbaubaren Grundflächen bzw. der Versiegelung. Die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) ist gleichbleibt.

Somit kann gesagt werden, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden.

Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):

Nach Durchsicht der Anlage 1 des UVP-Gesetzes ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben durch die Deckblattänderung 50 berührt oder betroffen. Diesbezüglich ist von einer Pflicht zur Durchführung einer UVP abzusehen. Diesbezüglich kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden.

Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden. Somit sind durch die Deckblattänderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung solcher Gebiete und derer Erhaltungsziele und Schutzzwecke ersichtlich und vorhanden. Diesbezüglich kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden.

Seveso-III-Richtlinie, Gemengelage und Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG

Diesbezüglich ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen („Seveso-III-Richtlinie der EU“) gegeben sind. Zusätzlich ist zu prüfen, ob eine Gemengelage vorliegt, die zu Nutzungskonflikten führen könnte und ob ein ausreichender (Sicherheits-)Abstand zu den angrenzenden Nutzungen berücksichtigt wurde.

Bei der Deckblattänderung und in der angrenzenden Umgebung sind und werden keine Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen, vorhanden und zugelassen. Somit sind Störungen und schwere Unfälle durch solche Betriebe ausgeschlossen. Durch die Deckblattänderung wird die Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) nicht geändert. Eine Gemengelage, beispielsweise Wohngebiet neben Misch- oder Gewerbegebiet ist durch die Deckblattänderung weder vorhanden noch geplant. Diesbezüglich sind Nutzungskonflikt auszuschließen. Diesbezüglich kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden.

Schlussfolgerung:

Nach diesen Ausführungen ist eine Anwendung des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zulässig. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet. Auf die Anwendung folgender Vorschriften wird verzichtet: der Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB sowie das Monitoring nach §4c BauGB.

4 Zielsetzung und Inhalte des Deckblatts 50

Die Stadt Regen beabsichtigt, den Bebauungsplan Wieshof (Deckblatt 49) durch Deckblatt 50 zu überarbeiten. Deckblatt 50 besteht aus 4 Teilbereichen, die zusammen einen Geltungsbereich von ca. 2.400m² haben. Diese vier Änderungsgebiete beziehen sich auf die Enden der Stichstraßen des Riedhamer Weges, des Wieshofringes und Am Anger, dieser zwei Stichstraßen aufweist.

Ziel des Deckblatts 50 ist es, die Enden der Stichstraßen so anzupassen, dass zu einen eine verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke gesichert bleibt und zum anderen die Flächen und Dimensionen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu groß ausfallen. Nachfolgend werden Ziele nach Stichstraßen aufgelistet:

Stichstraße Riedhamer Weg:

Die Stichstraße nach Süden erschließt im rechtsgültigen Bebauungsplan zwei bebaute und ein freies Baugrundstück. Ziel der Deckblattänderung ist es, den zweiseitigen Wendehammer am Ende der Stichstraße zurückzunehmen und den bestehenden Straßenverlauf beizubehalten. Daneben werden die Baugrenzen geringfügig angepasst.

Stichstraße Wieshofring:

Die Stichstraße erschließt im rechtsgültigen Bebauungsplan fünf bebaute und zwei freie Baugrundstücke. Ziel der Deckblattänderung ist es, den einseitigen Wendehammer am Ende der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzunehmen und den bestehenden Straßenverlauf beizubehalten. Daneben werden die Baugrenzen geringfügig angepasst.

Am Anger „Nord“ und „Süd“:

Die nördliche Stichstraße erschließt im rechtsgültigen Bebauungsplan fünf bebaute und vier freie Baugrundstücke. Ziel der Deckblattänderung ist es, die östliche Erweiterung des bestehenden Wendehammers zurückzunehmen und die Bestandssituation wieder herzustellen. Die Baugrenzen werden diesbezüglich angepasst.

Die südliche Stichstraße erschließt im rechtsgültigen Bebauungsplan zwei bebaute und zwei freie Baugrundstücke. Dabei muss erwähnt werden, dass das östliche Baugrundstück ca. 3.700m² groß ist und nach der Planung aus vier möglichen Baugrundstücken besteht. Ziel der Deckblattänderung ist es, den zweiseitigen Wendehammer in dieser Dimension zurückzunehmen und einen ähnlichen Wendehammer wie Am Anger „Nord“ festzusetzen. Die Ausgangsbindungen zwischen „Nord“ und „Süd“ sind sich sehr ähnlich. Die Baugrenzen werden diesbezüglich angepasst.

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wieshof ändert sich durch das Deckblatt 50 nicht, d.h. die Größe und Abgrenzung bleibt gleich.

Änderungen ergeben sich nur im Geltungsbereich von Deckblatt 50, d.h. in den 4 räumlich getrennten Teil- und Änderungsbereichen. Der Geltungsbereich von Deckblatt 50 besteht aus 4 Teil- oder Änderungsbereichen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin bestehen und ändert sich nicht.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin bestehen und ändert sich nicht.

4.4 Bauweise und Gestaltung

An der Bauweise und Gestaltung ändert sich im Grundsatz nichts. Die Baugrenzen werden nach den Anpassungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dementsprechend mitgeändert. Diese Änderungen führen zu einer geringen nicht wesentlichen Vergrößerung der Baufenster.

4.5 Verkehrliche Erschließung

4.5.1 Straßen

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke ist mit Deckblatt 50 weiterhin gesichert.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung von Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Abfall und Telekommunikation kann auf Grund bestehender Wohnbauflächen als gesichert angesehen werden.

4.6.1 Abfallentsorgung bei Stichstraßen

Für die im Deckblatt 50 vorhandenen Stichstraßen oder Sackgassen entlang der Straßen „Riedhamer Weg“, „Wieshofring“ und „Am Anger“ gibt es nach der Planung keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit nach den einschlägigen Vorgaben der RAST 06 und des § 16 DGVU, Vorschrift 43. Nach derzeitiger Auskunft der Abfallbeseitigung besteht somit keine Verpflichtung, diese Sackgassen anzufahren. Derzeit werden diese auf Kulanzbasis angefahren.

Wenn die Abfallbeseitigung diese Stichstraßen in Zukunft nicht mehr anfahren sollte, so müssen die Abfallbehälter an die nächstgelegenen Standorte zur Abholung bereitgestellt werden. Diese sind entlang der Einmündungen in die jeweilige Stichstraße zu finden.

4.6.2 Brandschutz: Löschwasser, Zufahrt und Wendemöglichkeiten

Löschwasserversorgung:

Einordnung nach Gebäudeklassen:

In wenigen Teilbereichen entlang der Talstraße sind Gebäude mit maximal zulässigen Wandhöhen bis zu 9,5m ab künftiger Geländeoberflächen bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut zulässig. Nach diesen Festsetzungen können nur Gebäude bis zur Gebäudeklasse 3 errichtet werden. Nach dem baulichen Brandschutz dürfen für die Gebäudeklasse 3 die maximalen Höhen von 7,0m bis zur Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über die Geländeoberfläche im Mittel nicht überschritten werden. Somit darf bei Bauvorhaben, die eine maximal zulässige Wandhöhe von 9,5m nutzen, die maximale Höhe von 7,0 bis Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, nicht überschritten werden.

Löschwasserentnahmestelle:

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Grundversorgung gemäß DVGW-Merkblatt W 405 sichergestellt und Prüfzeichen nach DIN-DVGW vorhanden ist (Löschwasserversorgung von 48m³/h über 2 Stunden im Umkreis von 300m und ein Leitungsdruck der Hydranten von mindestens 1,5 bar).

Die einzuhaltenden und zumutbaren Abstände zu vorhandenen, ersten Löschwasserentnahmestellen im Planungsgebiet sind sichergestellt. Das heißt zu jedem Gebäude werden zumutbare Abstände (ca. 80m - 120m) eingehalten. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die derzeit bestehenden Hydranten eingezeichnet. Es kommen Oberflur- und Unterflurhydranten vor.

Es gibt im Planungsgebiet zwei Löschwassersysteme, entlang der Poschetsrieder Straße und entlang der Talstraße. Die Löschwasserversorgung im Planungsgebiet ist derzeit sichergestellt.

Bei einer östlichen Weiterentwicklung des Planungsgebietes und Erweiterung der Siedlungsflächen wird es in der Nähe der Talstraße möglicherweise erforderlich, eine Löschwasserzisterne zu errichten, um einen ausreichenden „Löschwasserschutz“ zu gewährleisten. Diese Thematik tangiert die Löschwasserbereitstellung im Zuge dieser Deckblattänderung nicht.

Zufahrt und Wendemöglichkeiten:

Die Erreichbarkeit der bebauten und freien Bauparzellen für die Fahrzeuge der Feuerwehr ist über öffentliche und private Straßenverkehrsflächen gegeben.

Eine Errichtung von Wendekreisen am Ende der vorhandenen öffentlichen Stichstraßen mit einem Durchmesser von 18,5m ist bei den bestehenden und geplanten Verkehrsflächen nicht möglich. Auch die Planung von ausreichend dimensionierten Wendehämmern auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nur noch auf den nicht bebauten Flächen am Ende der südlichen Stichstraße Am Anger möglich. Die Bestandsbebauung, die nicht vorhandene Flächenverfügbarkeit für Anlagen von Wendemöglichkeiten für die Feuerwehr, auch wegen der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer und der Bereitstellung von ausreichend großen Bauparzellen macht die Errichtung von Wendemöglich-

keiten auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht immer möglich. Es folgt eine Beschreibung der einzelnen Stichstraße:

Stichstraße Riedhamer Weg (Länge der derzeit vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche ca. 80m):

Die Errichtung von Wendemöglichkeiten (Wendekreis und Wendehammer) am Ende des Riedhamer Weges ist auf Grund der mangelnden Flächenverfügbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung mit der nicht vorhandenen Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer nicht vorhanden. Somit ist die Wendemöglichkeit für das Baugrundstück mit der Nummer 22 auf dem privaten Baugrundstück im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Stichstraße Wieshofring (Länge der derzeit vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche ca. 100m, danach private Erschließungsstraße für die Baugrundstücke mit den Nummern 49 und 50): Die Errichtung von Wendemöglichkeiten (Wendekreis und Wendehammer) am Ende der Stichstraße des Wieshofringes ist auf Grund der mangelnden Flächenverfügbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung mit der nicht vorhandenen Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer nicht vorhanden. Das Bestandsgebäude mit der Hausnummer 15 (Baugrundstück mit der Nummer 49 im Plan) liegt in ca. 110m Entfernung und bildet das vorletzte Baugrundstück dieser Stichstraße. Die Anfahrt und Wendemöglichkeit ist für diese Gebäude über private Zufahrtswege sichergestellt. Dies ist auch für die beiden Bauparzellen mit der Nummer 48 und 50 sicherzustellen, d.h. eine Wendemöglichkeit ist auf den Baugrundstücken im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Stichstraße Am Anger Nord (Länge der derzeit vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche am Anger Nord mit beidseitigem Wendehammer ca. 85m): Am Ende dieser Stichstraße ist ein zweiseitiger Wendehammer vorhanden, der einen aus Sicht der Feuerwehr ausreichenden Wendekreisdurchmesser von mind. 10,5m bietet. Somit ist eine Wendemöglichkeit vorhanden.

Stichstraße Am Anger Süd (Länge der derzeit vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche am Anger Süd ca. 50m): Die beiden bestehenden Wohngebäude mit der Nummer 108 und 227 (Hausnummer 19 und 29) sind derzeit über eine ca. 50m lange öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Die Schaffung einer Wendemöglichkeit ist derzeit nicht erforderlich, da die Stichstraße die ca. 50m nicht wesentlich überschreitet und somit keine Wendemöglichkeit erforderlich ist. Bei einer Erweiterung dieser öffentlichen Verkehrsfläche ist am Ende dieser Straße ein beidseitiger Wendehammer geplant, ähnlich wie der nördlichen Stichstraße Am Anger. Dieser weist ebenso einen ausreichenden Wendekreisdurchmesser von mind. 10,5m auf. Somit ist eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeug im Bezug zur Bauparzelle mit der Nummer 109 vorhanden.

Hinweise:

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich, dass die Zufahrten auf die Baugrundstücke einen freien Mindestabstand zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen von 5,0m einhalten müssen und auch diese Zufahrten nicht eingefriedet werden dürfen. Dies erleichtert die Nachweiseerbringung der Wendemöglichkeiten auf den privaten Baugrundstücken.

Die Bebauung ist so auszuführen, dass der Brandausbreitung vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, dabei sind die Vorgaben der BayBO zu beachten.

4.7 Forstwirtschaft: Baumsturzzone

In der Planzeichnung unter II., 9.5 ist eine Baumsturzzone festgesetzt, in der auf Grund des in der Nähe bestehenden Waldbestandes eine Gefährdung durch Baumwurf gegeben ist. In dieser Zone sind Dachkonstruktionen bzw. die Konstruktion aller Gebäudeteile, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, zum Schutz von Leben und Gesundheit baumfallsicher (verstärkter Dachstuhl, Stahlbetonkonstruktion etc.) zu planen.

5 EINGRIFFSREGELUNG

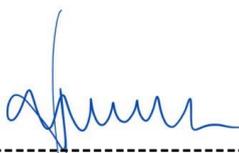
Das Planungsgebiet bzw. die Deckblattänderung 50 weist den gleichen Geltungsbereich des Deckblattes 49 zum Bebauungsplan Wieshof auf. Nach den Ausführungen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Bayerischen Staatministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen und nach § 1a Abs 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§30 und 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. Die Zulassung weiterer Versiegelung in Sicht der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht gegeben. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im rechtsgültigen Bebauungsplan (Deckblatt 49) wird beibehalten.

6 UMWELTBERICHT

Im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von den Angaben nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Absatz1 BauGB und vom Monitoring nach §4c BauGB abgesehen.

Eine Erstellung des Umweltbericht ist danach nicht erforderlich. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Deggendorf, den 02.04.2024



Robert Brunner,
Architekt und Stadtplaner

brunner architekten
INGENIEURE GMBH

kandlbach 1
94234 viechtach

metzgergasse 19
94469 deggendorf

7 LITERATURVERZEICHNIS

BauGB – Baugesetzbuch in der derzeit aktuellen Fassung

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der derzeit aktuellen Fassung

BayernAtlas – Geodatenanwendung; Abfrage am 10.01.2024; Bayerische Vermessungsverwaltung

BayNatSchG – Bayerisches Naturschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

StMB – Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Erscheinungsjahr Dezember 2021; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden

8 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes im Stadtgebiet Regen, 2021 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 2: Luftbild mit Flurabgrenzungen, Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz gestrichelte Linie) und Teilbereiche der Deckblattänderung 50 (rote Umgriffe), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 3: Luftbild mit den vier Flächen des Geltungsbereiches zum Deckblatt 50 des Bebauungsplanes Wieshof, 2024 (Quelle: brunner architekten)</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Wieshof, Deckblatt 49 mit den Änderungsbereichen (4 Teilbereiche) von Deckblatt 50 (rote Umgriffe mit Geltungsbereichslinie), 2024 (Quelle: brunner architekten, ohne Maßstab)....</i>	<i>7</i>