

Änderung des Bebauungsplans  
„Bürgerholz – Süd“

Deckblatt Nr. 17

Fassung  
vom 21.12.2021



Stadt Regen  
Landkreis Regen

Deckblattänderung:

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)  
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9  
94209 Regen  
Telefon 09921/97 17 06 - 0  
Telefax 09921/97 17 06 – 10

Grünordnung:

Dorothea Haas, Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.  
Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19  
94234 Viechtach  
Telefon 09942-904097  
Email: Haas.Dorothea@t-online.de

## Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung „Bürgerholz - Süd“ .....	5
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlage der 17. Änderung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass, Zweck und Ziel der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Erforderlichkeit</b> .....	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben</b> .....	<b>7</b>
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
4.2	Ziele der Regionalplanung .....	9
4.3	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung .....	9
4.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	10
4.5	Vorbereitende Bauleitplanung .....	11
4.6	Naturschutzrecht .....	12
<b>5.</b>	<b>Lage und Bestandssituation</b> .....	<b>13</b>
5.1	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich .....	13
5.2	Derzeitige Nutzung .....	14
<b>6.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Natur- und Umweltschutz</b> .....	<b>16</b>
7.1	Grünordnung .....	16
7.2	Umweltprüfung .....	16
<b>8.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>16</b>
8.1	Städtebauliche Gesamtkonzeption .....	16
	<i>Konzept Bauliche Nutzung</i> .....	16
	<i>Konzept Verkehrserschließung</i> .....	16
	<i>Konzept Oberflächenentwässerung</i> .....	16
	Ver- und Entsorgung .....	17
<b>9.</b>	<b>Rechtsgültigkeit</b> .....	<b>17</b>
II.	Umweltbericht .....	18
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>18</b>
1.1.	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans</b> .....	<b>18</b>
1.2.	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung</b> .....	<b>19</b>
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>20</b>
2.1.	<b>SCHUTZGUT Arten und Lebensräume</b> .....	<b>20</b>
2.2.	<b>Wasser</b> .....	<b>22</b>
2.3.	<b>Schutzgut Boden</b> .....	<b>22</b>
2.4	<b>Schutzgut KLIMA und LUFT</b> .....	<b>22</b>
2.5	<b>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</b> .....	<b>23</b>

---

<b>2.6</b>	<b>Schutzgut Mensch</b> .....	23
<b>2.7</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b> .....	25
<b>2.8</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter</b> .....	25
<b>3.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	26
<b>4.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	26
<b>4.1</b>	<b>Vermeidung und Verringerung</b> .....	26
<b>4.2</b>	<b>Eingriffsermittlung</b> .....	26
<b>4.3</b>	<b>Ausgleich</b> .....	27
<b>5.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	28
<b>6.</b>	<b>Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	28
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	28
<b>8.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	29
<b>III.</b>	<b>Verfahren</b> .....	30
<b>XIII.</b>	<b>Festsetzungsplan Deckblatt Nr. 17 zum Bebauungsplan „Bürgerholz - Süd“</b>	32
<b>XIV.</b>	<b>Anlagen</b> .....	33
<b>1.</b>	<b>Schalltechnische Untersuchung, Juni 2021</b> .....	33

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung  
„Bürgerholz - Süd“

Fassung vom 21.12.2021

**1. Rechtsgrundlage der 17. Änderung**

Die Stadt Regen hat am 08.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Bürgerholz - Süd“ durch vorliegendes Deckblatt zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderung des Bebauungsplans liegen das Baugesetzbuches (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Änderung erfolgt nach dem Regelverfahren.

**2. Anlass, Zweck und Ziel der Planung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich der Deckblattänderung östlich der Erschließungsstraße ein allgemeines Wohngebiet vor, welches ursprünglich durch einen privaten Wohnweg erschlossen worden wäre. Westlich waren Regenüberlaufbecken geplant, die in einer Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt wurden.

Die Änderung des Entsorgungskonzeptes von Oberflächenwasser durch die Stadt Regen führte dazu, dass in der vorgesehenen Größenordnung keine Regenüberlaufbecken benötigt werden. Die Stadt Regen baut lediglich ein unterirdisches Regenrückhaltebecken, dessen Einlauf von Norden über das Flurstück 522 geführt wird und der gedrosselte Ablauf nach Süden über die Fl.Nr. 522/12 in Richtung Krampersbachersteig verläuft. Die Lage des Beckens wurde dabei so gewählt, dass die ohnehin notwendige Zuwegung zum Becken und der Ablaufkanal entlang der Fl.Nr. 522/12 zu liegen kommen. Auf diesen Flächen und der Fläche für das Regenrückhaltebecken, wird soll zukünftig eine öffentliche Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendehammer festgesetzt werden.

D.h. dass der auf der Fl.Nr. 522/11 vorgesehene private Wohnweg entfallen kann. Die Stadt Regen geht davon aus, dass mit der Bereitstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße die, seit langer Zeit auf Bauleitplanebene vorgesehene, Wohnnutzung attraktiver und damit realistischer in der Umsetzung wird.

Im Rahmen des Flächenmanagements der Stadt Regen wurde das private Baulandpotential, vor allem innerhalb des Stadtgebietes, erhoben und es wird an Strategien gearbeitet, wie es der Stadt gelingen kann, diese Potentiale zu aktivieren.

Nordöstlich des gegenständlichen Planungsbereich befinden sich noch zwei unbebaute Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 4,3 ha. Im Zuge der Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplans sollen diese Flächen komplett aus dem Flächennutzungsplan als Wohngebietsfläche gestrichen werden, da weder seitens der Stadt noch von anderer Seite Interesse besteht diese Flächen zu entwickeln. Die Herausnahme derartiger Flächen zeigt die langfristige Strategie der Stadt Regen, die das weit über den Bedarf hinaus ausgewiesene Angebot an allgemeinen Wohngebietsflächen auf F-Planebene reduzieren möchte. Vor allem die fehlenden Zugriffsmöglichkeiten auf die in Privatbesitz befindlichen Flächen schränken die Stadt in ihrer Handlungsfähigkeit häufig ein. Die langfristige Strategie „Herausnahme von Flächen, die nicht entwickelt werden können“, soll die Stadt Regen wieder in die Lage versetzen, aktiv die Stadtentwicklung gestalten zu können. Kurzfristig möchte man mit vorliegender Deckblattänderung zum einen das o.g.

Baulandpotenzial nutzen und zugleich mit kleiner Ergänzung der Stadt die Möglichkeit geben, städtische Bauparzellen anbieten zu können.

Die Nähe zum Stadtzentrum, die gute infrastrukturelle Anbindung und der unmittelbare Anschluss an das gut funktionierende und nahezu vollständig bebaute Wohngebiet „Bürgerholz Süd“ bieten einen Rahmen, der eine sinnvolle städtebauliche Abrundung ermöglicht.

### **3. Städtebauliche Erforderlichkeit**

Der Wegfall der städtischen Gemeinbedarfsfläche und der Bau eines Regenrückhaltebeckens samt öffentlicher Erschließungsstraße ermöglichen eine städtebauliche Neuordnung auf zentrumsnahen Flächen, die sich für ein allgemeines Wohngebiet als Folgenutzung anbieten.

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Deckblattänderung ergibt sich daraus, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten planlichen Festsetzungen nicht mehr von der Stadt Regen weiterverfolgt werden und deshalb mittels Deckblattänderung überarbeitet werden müssen.

### **4. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben**

#### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Regen liegt als Mittelzentrum in Verbindung mit dem Mittelzentrum Zwiesel gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Bayern; Stand 01.01.2020) mit besonderem Handlungsbedarf im Allgemeinen ländlichen Raum.

Dem LEP Bayern ist als Ziel zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ folgendes zu entnehmen.

#### 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

##### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

- 1.2 Demografischer Wandel
  - 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen
    - (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
    - (Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
  - 1.2.2 Abwanderung vermindern
    - (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
  - 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen
    - (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- 3 Siedlungsstruktur
  - 3.1 Flächensparen
    - (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
    - (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
  - 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot
    - (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
    - (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### 4.2 Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald (Stand 13.04.2019) stellt die Stadt Regen als Mittelzentrum – im Verbund mit Zwiesel – im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll dar und sieht folgende Ziele für eine Siedlungsentwicklung vor:

##### B II – Siedlungswesen

##### 1 Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

##### 2 Siedlungsgliederung

2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

#### 4.3 Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende Bebauung vor. Das geplante Wohngebiet stellt eine Erweiterung und zugleich städtebaulichen Abschluss an dieser Stelle dar. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege.

Zugleich wird versucht mit der Erschließung vorhandenes Baulandpotential zu aktivieren.

#### 4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Bürgerholz – Süd“ setzt, wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, im Geltungsbereich der Deckblattänderung bereits teilweise Wohnbebauung fest. Westlich davon ist die Gemeinbedarfsfläche für Regenüberlaufbecken dargestellt. Bisher fanden bereits 16 Deckblattänderungen für den Bebauungsplan statt.

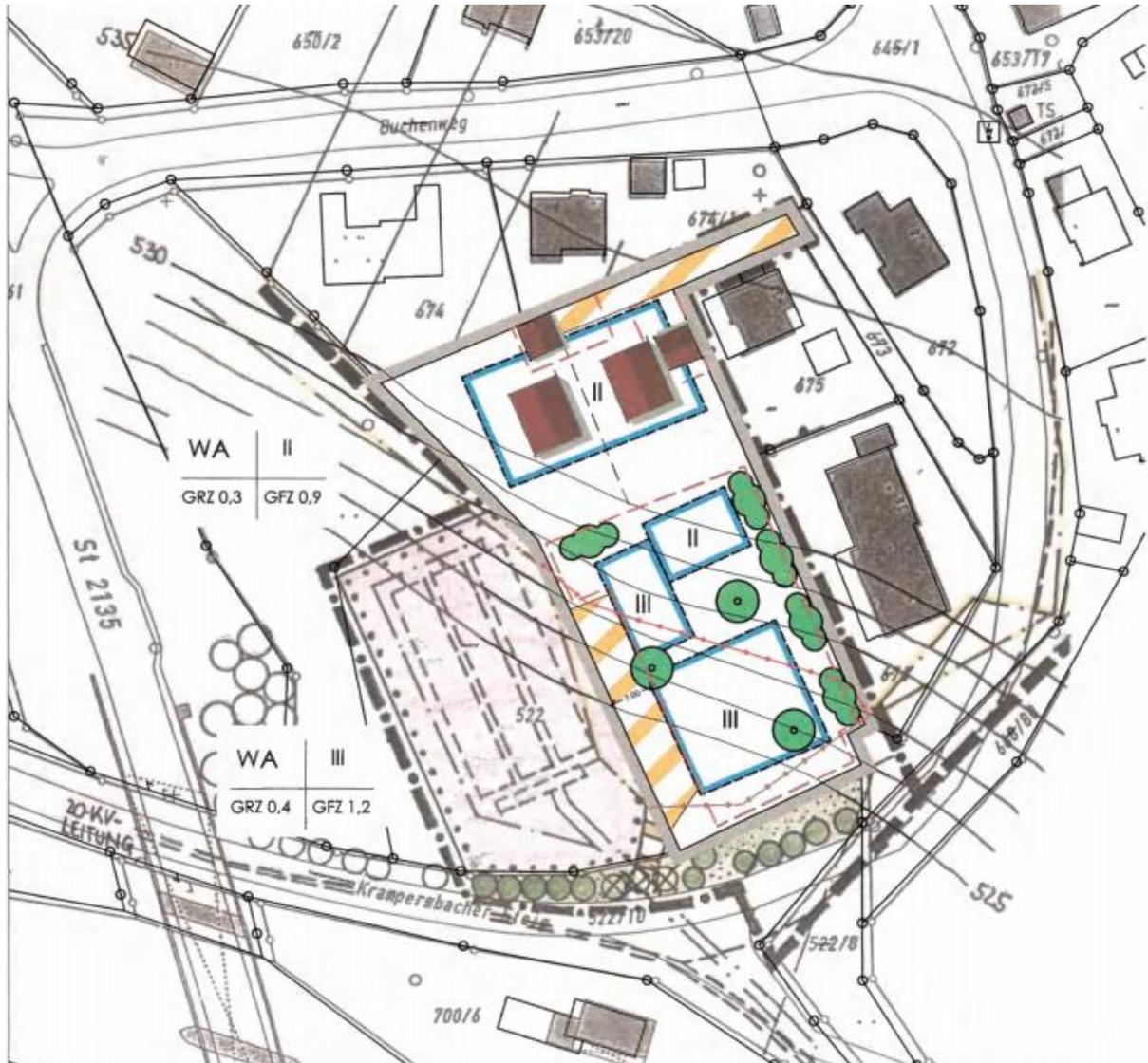


Abb. 1: Auszug aus dem Deckblatt Nr. 16 des Bebauungsplans „Bürgerholz – Süd“ –maßstabslos

#### 4.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet bzw. Grünfläche dargestellt.

Nordöstlich des gegenständlichen Planungsbereich befinden sich noch zwei unbebaute Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 4,3 ha. Im Zuge der Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplans sollen diese Flächen komplett aus dem Flächennutzungsplan als Wohngebietsfläche gestrichen werden, da weder seitens der Stadt noch von anderer Seite Interesse besteht diese Flächen zu entwickeln.

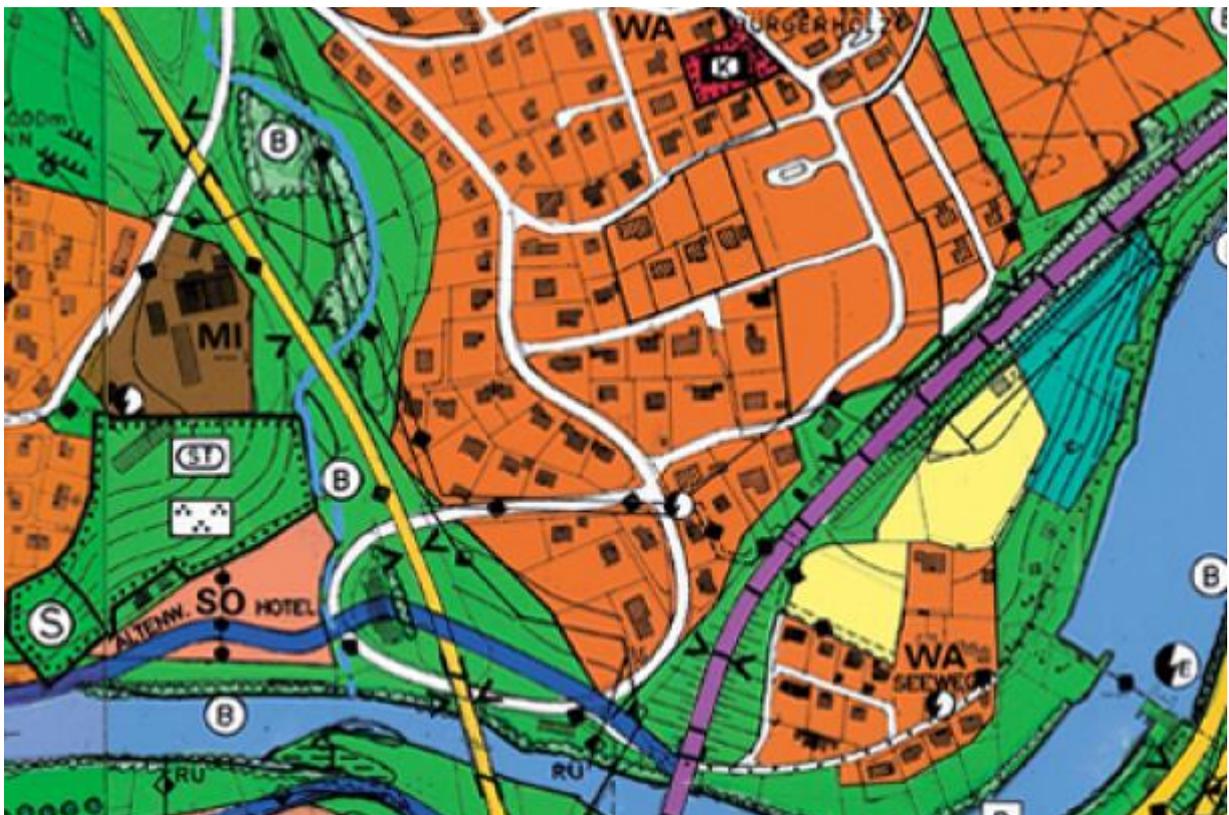


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – Maßstab 1:5.000

#### 4.6 Naturschutzrecht

##### 4.6.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).

##### 4.6.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht und Biotopkartierung Bayern

Das Planungsgebiet liegt gemäß FIN-Web innerhalb des Naturparkes „Bayerischer Wald“. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sind im Geltungsbereich und auch in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebiets zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander ausgeschlossen werden.



Abb. 3: Auszug aus dem Bayern Atlas vom Oktober 2020, amtliche Biotopkartierung

## 5. Lage und Bestandssituation

### 5.1 Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Regen im allgemeinen Wohngebiet „Bürgerholz – Süd“. Weiter westlich verläuft die Staatsstraße ST 2135. Ca. 30 m weiter südlich verläuft der Schwarze Regen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes mit einer ca. 0,88 ha großen Fläche umfasst die Flurnummern 675/1 TF, 522, 522/12, 522/11 und 961 TF der Gemarkung Regen.

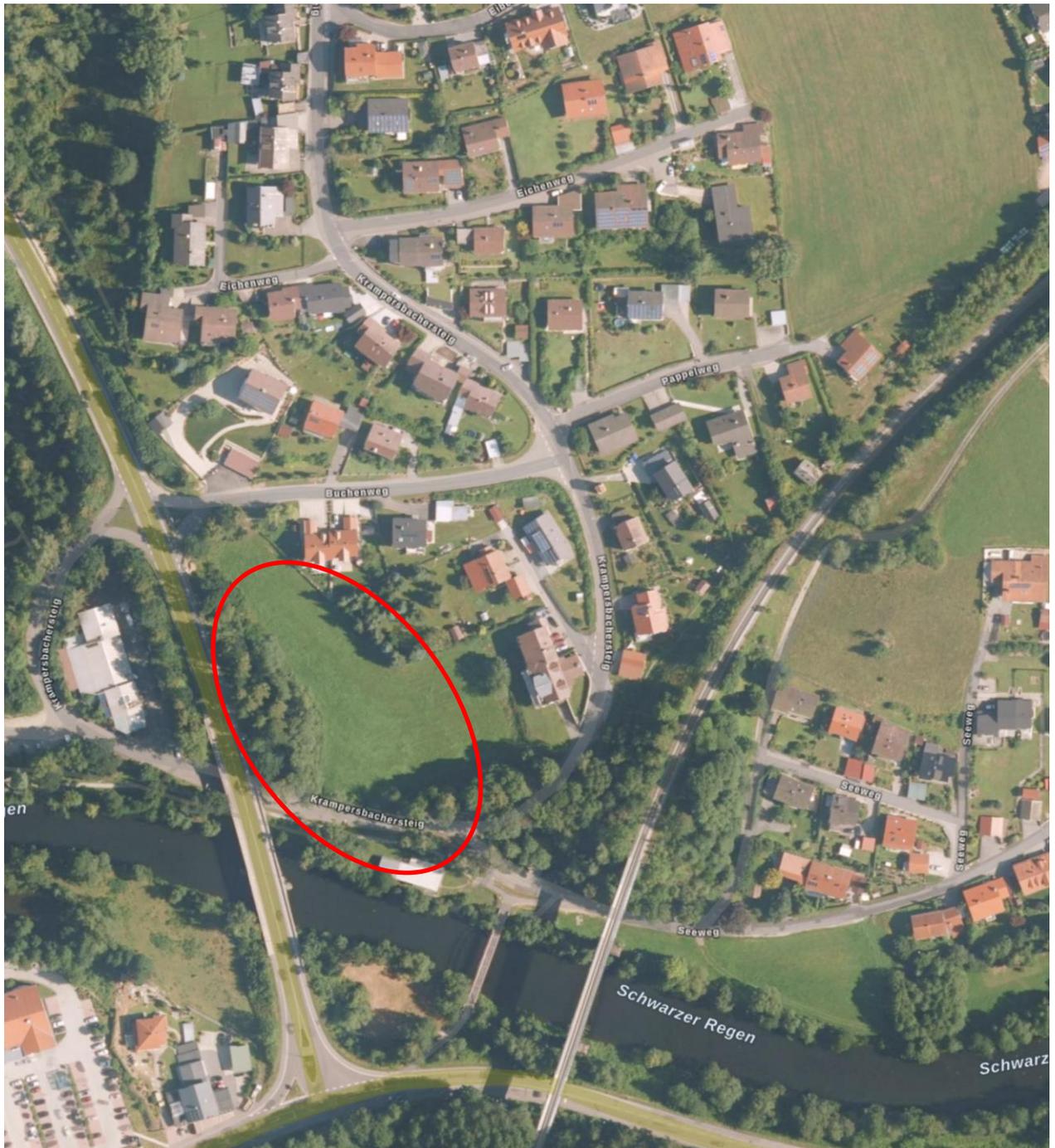


Abb. 4: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas 2020) – Maßstab 1:2.500

## 5.2 Derzeitige Nutzung

Die Flächen der Deckblattänderung stellen sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche zum Teil mit Gehölzstrukturen dar.

Im Norden und Osten schließt weitere bestehende Wohnbebauung an.

## 6. Immissionsschutz

Mit der 17. Änderung des Bebauungsplans Bürgerholz – Süd erfolgt eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans auf den Flurstücken Nr. 522, 522/11 und 522/12 der Gemarkung Regen. Mit der Änderung werden vier weitere Bauräume mit der Gebietsnutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zugelassen.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 1990/2020		TA Lärm	
Nutzung	Orientierungswert (ORWDIN 18005)		Immissionsgrenzwert (IGW16.BImSchV)		Immissionsrichtwert (IRWTA-Lärm)	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40

\* in Klammern: gilt für Gewerbe

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie aus den Gewerbebetrieben berechnet und beurteilt.

#### Einwirkender Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann.

Die Immissionsbelastung durch die Staatsstraße St2135 liegt am Bauraum 1 bei bis zu 67 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Die Immissionsbelastungen aus der Bahnstrecke liegen tags bei bis zu 54 dB(A) und nachts bei bis zu 49 dB(A). Im Einflussbereich der St2135 wird der Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 12 dB(A) nachts überschritten. Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird im Einflussbereich der St2135 am Tag sowie in der Nacht überschritten.

In der schalltechnischen Untersuchung, für den 1. Planungsentwurf, wurde die Wirkung von Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Die vorgeschlagene Geschwindigkeitsreduzierung wurde von der Straßenverkehrsbehörde abgelehnt. Ein Abrücken der Bebauung ist bei der gewünschten Baudichte nicht möglich. Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird eine Schallschutzwand auf Höhe des Plangebiets festgesetzt.

Mit der Maßnahme kann zumindest über alle Geschosse der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet eingehalten werden. Die notwendige Höhe der SSW für die Einhaltung des IGW für ein WA ist ortsgestalterisch und in Bezug mit der notwendigen Sichtverbindung im Einmündungsbereich nicht vertretbar, sodass für die verbleibende Überschreitung bauliche Maßnahmen festgesetzt werden.

Auf die verbleibende Überschreitung ist neben einer Grundrissorientierung mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile zu reagieren.

Mit der Maßnahme sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen gewährleistet.

#### Gewerbe

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit dem üblichen Geräuschkontingent für eine Gewerbefläche von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts auf des westlich gelegenen Glaszentrum und südwestlich gelegenen Einkaufszentrum der Immissionsrichtwert nach TA Lärm unterschritten und irrelevant im Sinne der TA Lärm ist.

## **7. Natur- und Umweltschutz**

### 7.1 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

### 7.2 Umweltprüfung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

## **8. Planinhalte**

### 8.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption

#### *Konzept Bauliche Nutzung*

Die geplante Erweiterung stellt einen städtebaulich sinnvollen Abschluss im Anschluss an bestehende Bebauung dar.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wird dabei um 4 Parzellen vergrößert. Die textlichen Festsetzungen werden aufgegriffen, so dass die Grundzüge der Planung fortgeführt werden. Lediglich auf die Dreigeschossigkeit wird verzichtet. So werden im gesamten Geltungsbereich die neu zu bebauenden Grundstücke maximal II Vollgeschosse, mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m aufweisen.

Die private Erschließungsstraße weicht lediglich einer öffentlichen.

Wie bereits beschrieben, geht man davon aus, dass mit der Bereitstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße die, seit langer Zeit auf Bauleitplanebene vorgesehene, Wohnnutzung attraktiver und damit realistischer in der Umsetzung wird.

#### *Konzept Verkehrserschließung*

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der südlich bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße mittels einer neuen Stichstraße mit begleitendem Seitenstreifen.

Der Straßenquerschnitt der geplanten Erschließung weist eine 5,50 m breite asphaltierte Fahrbahn mit öffentlichen Seitenstreifen unterschiedlicher Breite auf.

#### *Konzept Oberflächenentwässerung*

Das Erschließungskonzept sieht ein Mischsystem vor.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert oder in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen.

#### Ver- und Entsorgung

##### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch Anschluss an die Leitung der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt werden.

##### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung in diesem Bereich ist aus brandschutztechnischer Sicht sichergestellt. Es befinden sich im näheren Umkreis der schwarze Regen (50m). Der Zugang zur Löschwasserentnahme ist absolut zugänglich und kann in Betracht gezogen werden.

##### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des geplanten Baugebiets erfolgt mittels Mischwasserkanal.

##### Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über Erweiterungen durch den Stromversorger Bayernwerk AG.

##### Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen über Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

Die Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufes kann durch Anschluss an das Telekommunikationsnetz oder durch das vorhandene Mobilfunknetz erfolgen.

##### Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im Wertstoffhof angenommen bzw. sind von gewerblichen Unternehmen selbst fachgerecht zu entsorgen.

## **9. Rechtsgültigkeit**

In allen nicht geänderten Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan seine Gültigkeit.

## II. Umweltbericht

Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes folgt den Anforderungen des § 2 a BauGB. Der Umweltbericht beschreibt, ob und in welchem Umfang von anlage-, bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen für das Vorhaben auszugehen ist. Im Zuge der Entwurfsplanung wird der Umweltbericht samt Eingriffsregelung erarbeitet.

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich der Deckblattänderung östlich der Erschließungsstraße ein allgemeines Wohngebiet vor, welches ursprünglich durch einen privaten Wohnweg erschlossen worden wäre. Westlich waren Regenüberlaufbecken geplant, die in einer Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt wurden.

Die Änderung des Entsorgungskonzeptes von Oberflächenwasser durch die Stadt Regen führte dazu, dass in der vorgesehenen Größenordnung keine Regenüberlaufbecken benötigt werden. Die Stadt Regen baut lediglich ein unterirdisches Regenrückhaltebecken, dessen Einlauf von Norden über das Flurstück 522 geführt wird und der gedrosselte Ablauf nach Süden über die Fl.Nr. 522/12 in Richtung Krampersbachersteig verläuft. Die Lage des Beckens wurde dabei so gewählt, dass die ohnehin notwendige Zuwegung zum Becken und der Ablaufkanal entlang der Fl.Nr. 522/12 zu liegen kommen. Auf diesen Flächen und der Fläche für das Regenrückhaltebecken, soll zukünftig eine öffentliche Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendehammer festgesetzt werden.

D.h. dass der auf der Fl.Nr. 522/11 vorgesehene private Wohnweg entfallen kann. Die Stadt Regen geht davon aus, dass mit der Bereitstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße, die seit langer Zeit auf Bauleitplanebene vorgesehene Wohnnutzung attraktiver und damit realistischer in der Umsetzung wird.

Im Rahmen des Flächenmanagements der Stadt Regen wurde das private Baulandpotential, vor allem innerhalb des Stadtgebietes, erhoben und es wird an Strategien gearbeitet, wie es der Stadt gelingen kann, diese Potentiale zu aktivieren.

Mit der Deckblattänderung möchte man einen Beitrag dazu leisten.

Gleichzeitig möchte man die mit dem Wegfall der Regenüberlaufbecken gewonnen Flächen nutzen, zusätzliche Bauparzellen in städtischer Hand zu gewinnen. Die Nähe zum Stadtzentrum, die gute infrastrukturelle Anbindung und der unmittelbare Anschluss an das gut funktionierende und nahezu vollständig bebaute Wohngebiet „Bürgerholz Süd“ bieten einen Rahmen, der eine sinnvolle städtebauliche Abrundung ermöglicht.

Mit der Geländeaufhöhung um ca. 1,5 bis 2,5 m auf das Niveau der Krampersbachsteigs im Bereich der Zufahrt wird die tiefe Senke zwischen Staatsstraße und vorhandener Bebauung beseitigt und damit die Belichtung der Baugrundstücke deutlich verbessert. Zusätzlich ist gewährleistet, dass die Baugrundstücke sicher hoch- und grundwasserfrei sind.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzen Regen wird das Gelände nicht verändert.

Die im Baumkataster der Stadt Regen erfassten Solitärbäume an der Krampersbachstraße können weitgehend erhalten werden, lediglich im Bereich der Zufahrt müssen 3 Bäume gefällt werden.

Die Gesamtfläche des ca. 8.800 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

• Bestehendes WA GRZ 0,3	1.982 m <sup>2</sup>
• Geplantes WA GRZ 0,3	4.215 m <sup>2</sup>
• Bestehende Straßenböschung der Staatsstraße	1.238 m <sup>2</sup>
• Weichholzauwald (T-Linie)	611 m <sup>2</sup>
• Ausgleichsfläche (T-Linie)	<u>754 m<sup>2</sup></u>
	Ca. 8.800 m <sup>2</sup>

Nicht im Geltungsbereich, aber in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen:

- Zufahrt zum Baugebiet in Gehölzbestand Krampersbachsteig 56 m<sup>2</sup>

## **1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung**

Die Ziele des Umweltschutzes definiert § 1, Abs. (6) 7. BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und des Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - e) die Vermeidung von Emissionen ...,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien ...
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. In diesen Umweltbericht werden sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch die immissionsschutzrechtliche Beurteilung integriert.

Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erfolgt nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau und gem. „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

1. am Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie
2. am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 13. Oktober und 10. Dezember 2020.

### **2.1. SCHUTZGUT Arten und Lebensräume**

#### **Beschreibung:**

Der Geltungsbereich liegt im Stadtgebiet Regens.

Das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald ist nicht betroffen.

Eine Biotopkartierung erfolgte im Stadtgebiet nicht.

Die Fläche wird als überwiegend als Mähwiese bewirtschaftet und ist als Extensivgrünland anzusprechen. Im unteren Bereich im Überschwemmungsgebiet des Schwarzen Regen handelt es sich um feuchtes bis nasses Extensivgrünland.



Das Gelände fällt flach Richtung Südwesten ab.

Kleinflächig ist im Überschwemmungsbereich noch ein Weichholz-Auwald erhalten.



Dieser geht hangaufwärts in ein Weidengebüsch am Fuß der Staatsstraßenböschung über. Die Staatsstraße wird über den gehölzbestandenen Damm in eine Entwässerungsmulde entwässert.

Der Gehölzbestand am Rand des Krampersbachsteig, außerhalb des Geltungsbereichs, muss zwingend nur im Bereich der Zufahrt und Leitungstrassen gerodet werden. Die Solitärbäume des Gehölzbestandes sind im Baumkataster der Stadt erfasst. Im Bereich der Zufahrt müssen eine Solitäreiche (1321), eine Linde (1320) und eine Wildkirsche gefällt werden.

Unterhalb der Solitärbäume ist auf der Böschung und am Böschungsfuß ein junger, dichter Strauchaufwuchs entstanden, der gerodet werden muss.

#### **Auswirkungen:**

Für das zusätzlich ausgewiesene WA wird Extensivgrünland, Weidengebüsch und Ruderalgebüsch beansprucht. 3 Solitärbäume müssen gefällt werden.

#### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung erhebliche Auswirkungen gegeben.

Beim Extensivgrünland handelt es sich jedoch um eine unbebaute Restfläche angrenzend an eine Staatsstraße und eine bestehende Wohnbebauung. Ein Eingriff findet ursächlich durch den Bau eines unterirdischen RRB mit Leitungstrassen und Kontrollzufahrt statt. Die Vergrößerung des bestehenden Baugebietes ist ein Synergieeffekt.

Das Baugebiet soll optimal als Bauland ausgenutzt werden, ohne das kleinflächige Biotope Weichholzaue im Überschwemmungsgebiet zu beseitigen.

## **2.2. Wasser**

### **Beschreibung:**

Das Baugebiet liegt an einem Südhang und im untersten Abschnitt im Überschwemmungsgebiet des Schwarzen Regen.

Das Grundwasser außerhalb des Überschwemmungsbereichs hat einen hohen Flurabstand. Mit Hangschiechtwasser und Oberflächenwasserzufluss von den oberhalb gelegenen Straßen muss gerechnet werden.

### **Auswirkungen:**

Die GW-Neubildung wird durch den Versiegelungsgrad reduziert.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Schwarzen Regen wird nicht verändert.

### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Wasser sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **2.3. Schutzgut Boden**

### **Beschreibung:**

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind eine eiszeitliche Fließerde aus sandigem Lehm, die lagenweise steinig bis blockig ausgebildet sein kann und junge Talfüllungssedimente des Krampersbaches. Der Bodentyp ist eine tiefgründige Braunerde.

Im Überschwemmungsgebiet des Schwarzen Regen ist der Boden als Vega aus (kiesführendem) Sand (Auensediment) anzusprechen.

Durch Bodenlager und Geländeänderungen ist im Geltungsbereich der Boden teilweise stark verändert.

### **Auswirkungen:**

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren, werden aber in der Gartennutzung teilweise wiederhergestellt.

### **Ergebnis:**

Es sind geringe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

## **2.4 Schutzgut KLIMA und LUFT**

### **Beschreibung:**

Das WA grenzt unmittelbar an den Schwarzen Regen, der von einem Ufergehölz und parkartigen Grünflächen mit Baumbestand begleitet wird. Fluss und Baumbestand wirken temperaturnausgleichend.

Im Talraum des Schwarzen Regen sammelt sich Kaltluft, es kommt bei Inversionswetterlagen zu Nebelbildung.

### **Auswirkungen:**

Je nach Umfang des zu erhaltenden Baumbestandes am Krampersbachsteig können die städtischen Klimabedingungen gemildert werden.

**Ergebnis:**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft ist durch die geringe Erweiterung des WA gering.

**2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

**Beschreibung:**

Das Baugebiet hat eine attraktive Lage unmittelbar an den städtischen Grünflächen am Schwarzen Regen. Stadtzentrum und Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar.

Es liegt keilförmig zwischen der Staatsstraße und der Eisenbahnlinie, die beide in Dammlage ca. 5 m über Gelände geführt werden.

**Auswirkungen:**

Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind gering, weil das WA durch den Gehölzbestand auf den Böschungen eingegrünt ist.

**Ergebnis:**

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Ortsbild sind gering.

**2.6 Schutzgut Mensch**

**Beschreibung:**

Das WA grenzt an die Staatsstraße und die Bahnlinie, beide in Dammlage an.

Die Zufahrtsstraße zum WA erfolgt durch eine öffentliche Stichstraße.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 1990/2020		TA Lärm	
Nutzung	Orientierungswert (ORW <sub>DIN 18005</sub> )		Immissionsgrenzwert (IGW <sub>16.BImSchV</sub> )		Immissionsrichtwert (IRW <sub>TA-Lärm</sub> )	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40

\* in Klammern: gilt für Gewerbe

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die sowohl die Lärmemissionen des Baugebietes als auch die auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen ermittelt.

### **Einwirkender Verkehrslärm**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann.

Die Immissionsbelastung durch die Staatsstraße St2135 liegt am Bauraum 1 bei bis zu 67 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Die Immissionsbelastungen aus der Bahnstrecke liegen tags bei bis zu 54 dB(A) und nachts bei bis zu 49 dB(A). Im Einflussbereich der St2135 wird der Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 12 dB(A) nachts überschritten. Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird im Einflussbereich der St2135 am Tag sowie in der Nacht überschritten.

In der schalltechnischen Untersuchung für den 1. Planungsentwurf, wurde die Wirkung von Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Die vorgeschlagene Geschwindigkeitsreduzierung wurde von der Straßenverkehrsbehörde abgelehnt. Ein Abrücken der Bebauung ist bei der gewünschten Baudichte nicht möglich. Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird eine Schallschutzwand auf Höhe des Plangebiets festgesetzt.

Mit der Maßnahme kann zumindest über alle Geschosse der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet eingehalten werden. Die notwendige Höhe der SSW für die Einhaltung des IGW für ein WA ist ortsgestalterisch und in Bezug mit der notwendigen Sichtverbindung im Einmündungsbereich nicht vertretbar, sodass für die verbleibende Überschreitung bauliche Maßnahmen festgesetzt werden.

Auf die verbleibende Überschreitung ist neben einer Grundrissorientierung mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile zu reagieren.

Mit der Maßnahme sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen gewährleistet.

### **Gewerbe**

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem üblichen Geräuschkontingent für eine Gewerbefläche von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts auf des westlich gelegenen Glaszentrum und südwestlich gelegenen Einkaufszentrum der Immissionsrichtwert nach TA Lärm unterschritten und irrelevant im Sinne der TA Lärm ist.

### **Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt:**

- Aktiver Lärmschutz durch eine Lärmschutzwand an der Staatsstraße
- Grundrissorientierter Lärmschutz
- außenliegende Klima- und Heizgeräte  
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2013-09 zu beachten.

**Auswirkungen:**

Bei Umsetzung der o.g. Festsetzungen und Hinweise werden die Orientierungswerte eingehalten.

**Ergebnis:**

Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind gering.

**2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

**2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter**

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	Extensivgrünland Kleinflächiger Rest Weichholz-Auwald Ruderalgebüsch Straßenbaumreihe im Bereich Zufahrt	WA überwiegend auf Grünland Auwald wird erhalten  Wird beseitigt 3 Bäume im Bereich Zufahrt werden gefällt
Wasser	WA teilweise im Überschwemmungsgebiet des Schwarzen Regen	Retentionsraum bleibt erhalten
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	Bodenauffüllung der Senke Bodenversiegelung Bodenfunktionen werden in Gärten wiederhergestellt
Klima + Luft	keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Landschaftsbild Erholung	Angrenzend gut durchgrünte Parklandschaft am Schwarzen Regen	Weichholzauwald wird erhalten, Gehölzbestand am Krampersbachsteig wird weitgehend erhalten
Mensch	Aktive und grundrissorientierte Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich	Gutachten: C. Hentschel Consult
Kultur- + Sachgüter	Nicht betroffen	

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Nach dem Bau des unterirdischen Regenrückhaltebeckens mit Leitungstrassen und Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen wird das nicht bereits als WA ausgewiesene Gelände als Grünfläche wiederhergestellt.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 4.1 Vermeidung und Verringerung

Der Gehölzbestand am Krampersbachsteig soll nur im notwendigen Umfang für die Erschließung gerodet werden. Insbesondere die Solitäräume werden wieder freigestellt. Der durch Sukzession entstandene dichte Gehölzunterwuchs wird beseitigt, so dass der Parkcharakter wiederhergestellt wird.

Da der Ausgleich im Geltungsbereich des Deckblattes erbracht werden soll, müssen die Wohnbauflächen reduziert werden. Mit der Vermeidung der Bebauung des Überschwemmungsbereichs des Schwarzen Regen entfällt auch die Pflicht zur Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum.

#### 4.2 Eingriffsermittlung

Im 7.562 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereich des Deckblattes 17 werden folgende Änderungen zum gültigen Bebauungsplan festgesetzt:

Gültiger B-Plan	Änderung DB 17	Fläche
WA GRZ 0,4	WA GRZ 0,3	1.982 m <sup>2</sup>
DB 14: Fläche für RRB	WA GRZ 0,3	2.538 m <sup>2</sup>
FNP: Grünfläche Straßenböschung	Lage der Lärmschutzwand – Grünfläche bleibt erhalten	1.238 m <sup>2</sup>
FNP: Grünfläche	WA GRZ 0,3	1.677 m <sup>2</sup>
FNP: Grünfläche	Erhaltung gesetzlich geschütztes Biotop gem. §30BNatSchG: Weichholzauswald	611 m <sup>2</sup>
FNP: Grünfläche	Ausgleichsfläche Extensivgrünland im Norden von DB 17	754 m <sup>2</sup>
Zu erhaltende Straßenbäume	Zufahrt DB 17 (außerhalb Geltungsbereich)	56 m <sup>2</sup>
		8.800 m <sup>2</sup> (+ 56 m <sup>2</sup> )

**Bewertung der Eingriffsfläche gem. Listen 1 a-c des Leitfadens:**

Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild;

Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

+ ; - Tendenz der Bewertung zum höheren oder niedrigeren Wert

	<b>Extensiv-grünland</b>	<b>Weichholz-Auwald</b>	<b>Ruderal-gebüsch am Fuß der Straßen-böschung der Staatsstraße</b>	<b>3 Solitäräume in der Zufahrt</b>
	<b>6.593 m<sup>2</sup></b>	<b>611 m<sup>2</sup></b>	<b>358 m<sup>2</sup></b>	<b>56 m<sup>2</sup></b>
<b>Arten Lebensräume</b> +	Kat II	Kat II+	Kat II	Kat II
<b>Boden</b>	Kat II	Kat II	Kat II	Kat II
<b>Wasser</b>	Kat II	Kat II	Kat II	Kat II
<b>Klima + Luft</b>	Kat II	Kat II	Kat II	Kat II
<b>Landschaftsbild</b>	Kat II	Kat II	Kat II	Kat II
<b>Einstufung</b>	<b>Kat. II</b>	<b>Kat. II</b>	<b>Kat. II</b>	<b>Kat. II</b>

Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird das 1.982 m<sup>2</sup> große Baugrundstück, für das keine Änderungen vorgenommen werden, nicht eingerechnet. Für diese WA-Fläche wird nur die Erschließung verbessert, indem auf eine Zufahrt vom Krampersbachsteig verzichtet wird.

Ebenfalls unberücksichtigt bleibt die Straßenböschung der Staatsstraße. Die Lärmschutzwand wird unmittelbar neben dem Fahrbahnrand errichtet, der Gehölzbestand auf der Böschung ist nicht betroffen.

Das zusätzliche WA mit GRZ 0,3 ist als Gebiet mittlerer Eingriffsschwere einzustufen. Die Spanne für den Kompensationsfaktor für Kategorie II beträgt 0,5 bis 0,8. Da sehr hochwertige Biotopflächen nur sehr kleinräumig vorkommen, wird für das WA der Kompensationsfaktor 0,7 angewendet:

$$4.215 \text{ m}^2 \times 0,7 = \mathbf{2.950 \text{ m}^2 \text{ anrechenbare Ausgleichsfläche.}}$$

**4.3 Ausgleich**

Der Ausgleich erfolgt zu einem geringen Teil innerhalb des Deckblatts. Es wird am nördlichen Rand des Deckblatts eine 754 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die bereits extensiv genutzte Wiese soll zu einer artenreichen Magerwiese entwickelt werden.

Die Verbuschung entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist zu roden und die Birken am nördlichen Rand der Fläche sind möglichst zu erhalten.

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze soll ein Steinwall mit einheimischen Steinen errichtet werden. Der überwiegende Teil der Steine soll die Größe von 20 – 40 cm haben. In den Steinwall können auch Wurzelstöcke, Reisighaufen und Totholz eingebaut werden.

Die Wiese ist zweimalig ab dem 15.06. zu mähen zu heuen und das Mähgut ist zu entfernen. Düngung und chem. Pflanzenschutz sind unzulässig.

2.196 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche werden von der städtischen Ökokontofläche Gemarkung Reinhardsmas, Flur 6/1 Teilfläche abgebucht. Die Wiese ist max. 2 x jährlich zu mähen. Düngung ist unzulässig. Das Mähgut ist zu entfernen.

Diese Ausgleichsfläche wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Verkleinerung des WA unter Ausschluss des Überschwemmungsbereichs und des Auwaldrestes wurde im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft. Statt der ursprünglich 6 Bauparzellen werden 5 Bauparzellen realisiert. Einerseits erhöhen sich dadurch die anteiligen Erschließungsbeiträgen, der Eingriff und Ausgleichsbedarf wird dagegen erheblich reduziert.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Ausgleichsbedarfs wird der bayerische Leitfaden verwendet.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) wurde ein Immissionsgutachten von C. Hentschel Consult erarbeitet. S. Anlage

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das Monitoring erfolgt durch die Stadt Regen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Stadt Regen zeitnah nach Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Der Abschluss der Gestaltungsmaßnahmen ist an die untere Naturschutzbehörde mitzuteilen, Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Monitoring ist mind. dreimal in 3-jährigen Abständen, längstens bis zur Erreichung des Entwicklungszieles durchzuführen. Die Monitoringberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.

Die Ausgleichsfläche ist an das Bayer. Ökoflächenkataster zu melden.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

In Regen sollen mit DB 17 zum Bebauungsplan „Bürgerholz-Süd“ neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Anlass war die Änderung der Planung für die Regenrückhaltung. Mit einem verkleinerten unterirdischen Regenrückhaltebecken, für das auch eine Erschließungsstraße erforderlich ist, können im Umgriff mehrere neue Bauparzellen ausgewiesen werden.

Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße vom Krampersbachsteig. Für die Anbindung müssen 3 Solitäräume am Krampersbachsteig gerodet werden.

Die als WA ausgewiesene Fläche ist aktuell überwiegend Extensivgrünland, randlich existiert noch ein kleiner Rest des Weicholz-Auwaldes. Dieser wird vollständig erhalten.

Die Erweiterung verursacht aufgrund der Neuversiegelung erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ kann durch aktiven Lärmschutz an der Staatsstraße und grundrissorientierte Festsetzungen eingehalten werden.

Für die Erweiterung müssen ca. 3.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche bereitgestellt werden. Der Ausgleich erfolgt teilweise am nördlichen Rand des WA, der Rest (2.196 m<sup>2</sup>) wird vom städtischen Ökokonto Gem. Reinhartsmas, Fl.6/1 abgebucht. Diese Flächen sind Bestandteil des Geltungsbereichs.

Das Monitoring erfolgt durch die Stadt Regen.

### III. Verfahren

#### IV. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.09.2020 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

#### V. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 22.10.2020 bis einschließlich 23.11.2020.

#### VI. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 22.10.2020 bis einschließlich 23.11.2020.

#### VII. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 31.03.2021 in der Zeit vom 07.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021.

#### VIII. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 31.03.2021 in der Zeit vom 07.04.2021 bis 07.05.2021.

#### IX. Erneute Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

#### X. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis .....

#### XI. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom ....., in seiner Sitzung vom ..... als Satzung beschlossen.

XII. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Regen, .....

.....

Andreas Kroner,  
Erster Bürgermeister

Vorentwurf vom	08.09.2020
Entwurf vom	17.03.2021
Erneuter Entwurf vom	14.09.2021
Fassung vom	21.12.2021

XIII. Festsetzungsplan Deckblatt Nr. 17 zum Bebauungsplan „Bürgerholz - Süd“

XIV. Anlagen

**1. Schalltechnische Untersuchung, Juni 2021**

Planung:

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)  
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Telefax 09921/97 17 06 -10

.....

Kathrin Bollwein

Ablauf:

Vorentwurf vom	08.09.2020
Entwurf vom	17.03.2021
Erneuter Entwurf vom	14.09.2021
Beschlussfassung vom	21.12.2021