

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Regen; Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wieshof Erweiterung“ Förmliche Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf vom 01.02.2022 zum Bebauungsplan „Wieshof Erweiterung“ nach § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hinsichtlich nachfolgend aufgeführter Punkte geändert bzw. ergänzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 2459 TF, 2455 TF, 2456 TF, 2457/74 TF, 2657 der Gemarkung Regen.

Der Geltungsbereich wurde um ca. 0,05 ha vergrößert, um den geplanten städtischen Entwässerungsgraben im Osten mit in den Geltungsbereich aufnehmen zu können.

Planliche Festsetzungen:

- Die Lage der Baufenster wurde geringfügig korrigiert

Planliche Festsetzungen:

- Entlang der bestehenden Gasdruckleitung (Fernleitung) im Bereich der Poschetsrieder Straße wurde eine Schutzstreifen festgesetzt.

Textliche Festsetzungen:

- Die textlichen Festsetzungen zu den privaten Erschließungsflächen wurden nun unter Hinweise aufgenommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sieht die Bereitstellung einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet mit Anbindung an bestehende Bebauung vor.

Der geänderte Entwurf Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Wieshof Erweiterung“ i.d.F. vom 27.09.2022 wird mit der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu Lärmimmissionen und Eingriffen in Natur und Landschaft, in der Zeit vom

18.10.2022 bis 18.11.2022

im Rathaus der Stadt Regen, Zi.-Nr. 110, in 94209 Regen, Stadtplatz 2, öffentlich ausgelegt. Eine Einsicht in die Unterlagen ist unter Einhaltung der geltenden Hygienevorschriften während der allgemeinen Dienststunden für jedermann möglich. Zusätzlich ist der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Regen unter der Adresse <https://www.regen.de/aktuelles/aus-dem-rathaus/bekanntmachungen.html> einsehbar.

Es liegen aus:

1. Eingegangene Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der
2. Bebauungsplan „Wieshof Erweiterung“, Stand 27.09.2022
3. Begründung mit Umweltbericht, Stand: 27.09.2022,
4. Schalltechnische Untersuchung, Stand: Januar 2022

Diese Unterlagen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Schutzgut Art und Lebensräume

- Das Baugebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
- Im Biotopkataster sind keine Biotopflächen ausgewiesen
- Aktuell wird das gesamte Baugebiet als Intensivgrünland bewirtschaftet, talseitig der Poschetsrieder Straße als Mähwiese, oberhalb der Straße als Kurzgras-Dauerweide.
- Intensivgrünland hat keine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Arten
- Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung erhebliche Auswirkungen gegeben.
- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten

Schutzgut Wasser

- entlang der nordöstlichen Grenze verläuft der verrohrte Poschetsrieder Wiesengraben. Das Einzugsgebiet des Gewässers reicht nur bis zur nahe gelegenen Eishalle.
- Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein neuer städtischer Entwässerungsgraben angelegt und in den Geltungsbereich aufgenommen. Er soll bei Starkregenereignissen wild abfließendes Oberflächenwasser von landwirtschaftlichen Flächen aufnehmen, um das geplante Baugebiet zu schützen.
- Die als WA ausgewiesenen Flächen liegen außerhalb von Gewässern und Überschwemmungsbereichen.
- Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.
- Die GW-Neubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad reduziert.
- Das WA wird im Trennsystem entwässert.
- Für das Baugebiet wird eine RRB errichtet.
- Für das Schutzgut Wasser sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

- Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind hochmetamorphe Gneise und Amphibolite.
- Infolge der Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren und werden nur in den Gartenanlagen und Grünflächen teilweise wieder hergestellt.
- Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

Schutzgut Klima und Luft

- Lokalklimatisch ist der Standort kälter als das durchschnittliche Klima in Regen.

- Durch die Erweiterung des WA werden keine messbaren Veränderungen des Klimas und der Luftqualität eintreten.
- Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Erweiterung des WA nicht betroffen.

-

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

- Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind gering. Die Festsetzung der Hecke am äußeren Rand des Baugebietes sichert verbindlich die Einbindung in die Landschaft
- Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind gering.

Schutzgut Mensch

- An das WA grenzt an vorhandene Wohnbebauung. Die B85 liegt 10 bis 30 m über dem Niveau der Siedlung in ca. 100 m Entfernung
- Das Plangebiet steht maßgeblich im Einflussbereich der südlich bzw. südwestlich verlaufenden Bundesstraße B 85 sowie der Kreisstraße REG 2.
- Die Immissionen der südlich verlaufenden B85 können durch Grundrissgestaltung und bautechnische Maßnahmen auf das Niveau der ORW der DIN 18005 gesenkt werden.
- Der Bebauungsplan setzt die Maßnahmen verbindlich fest.
- Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind gering

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan findet eine detaillierte Bewertung der Schutzgüter statt. Aus der Gesamtübersicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung des Plangebietes.

Folgende Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind bei der Stadt Regen eingegangen:

Landratsamt Regen – Untere Naturschutzbehörde

Zur Sicherung der Ausgleichsfläche wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Regen und dem Vorhabensträger und Eigentümer der Ausgleichsfläche gefordert. Zusätzlich erfolgt der Eintrag einer dinglichen Sicherung mit Reallast im Grundbuch

Stellungnahme im Bereich Natur und Landschaft zu Vermeidung, Ausgleich und Monitoring im Umweltbericht. - Einverständnis

Landratsamt Regen – Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme zu Schutzgut Mensch (Lärm). - Einverständnis

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Stellungnahme bzgl. Wasserwirtschaftlicher Belange. - Einverständnis

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB weitere – nach Einschätzung der Stadt Regen nicht wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen - eingegangen sind, die ebenfalls im Rahmen der hier bekannt gemachten Offenlage einsehbar sind.

Während des Auslegungszeitraumes können von jedermann schriftlich, oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen zum erneuten Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Wieshof Erweiterung“ vom 27.09.2022 der Stadt Regen vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Regen, den 11.10.2022

STADT REGEN

(Kroner)
1. Bürgermeister