

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

Inhaltsverzeichnis

1)	Landratsamt Regen, Kreisbaumeister – Frau Morgenstern – 19.01.2024	2
2)	Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – Frau Wagenstaller – 03.01.2024	2
3)	Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz – Frau Pritzl – 27.12.2023	3
4)	Landratsamt Regen, Gesundheitsamt – Herr Wenzl – 08.12.2023	3
5)	Brandschutzdienststelle Landkreis Regen -KBM Herr Graßl – 24.11.2023	4
6)	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bereich Forsten – Herr Salzmann – 09.05.2023	4
7)	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bereich Landwirtschaft – Frau Störringer – 16.01.2024.....	7
8)	Stadt Zwiesel – Frau Kaml – 07.12.2023.....	8
9)	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Frau Niebler – 27.11.2023	8
10)	Markt Teisnach – Herr Ernst – 28.12.2023	8
11)	Staatliches Bauamt Passau – Frau Lindinger-Hösl – 02.01.2024.....	9
12)	ZAW Donau-Wald – Frau Reiss – 29.11.2023.....	10
13)	Bayernwerk – Herr Hofer – 11.01.2024	11
14)	Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH – 19.01.2024	11
15)	Bundeswehr – Golinski – 24.11.2023	12
16)	PLEdoc GmbH – Frau Hansen – 16.01.2024	12
17)	DB AG DB Immobilien – Frau Fleckenstein – 13.12.2023	13
18)	Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Frau Winkler – 19.01.2024	15
19)	Herr Fischer – 30.12.2023	16
20)	Frau Hofmann, Frau Wurzer, Herr Binder, Herr Weiß – 03.01.2024.....	17

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

1) Landratsamt Regen, Kreisbaumeister – Frau Morgenstern – 19.01.2024

Die Einwendungen von Herrn Kreisbaumeister Hagenauer vom 01.06.2023 wurden eingearbeitet, dem Entwurf kann zugestimmt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2) Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – Frau Wagenstaller – 03.01.2024

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.

Wie in der ersten Stellungnahme angeregt, wurden inzwischen die konkreten Deckblätter von einigen neuen Sondergebieten für PV-Anlagen mit aufgenommen. Auch das neue GE am Lindenweg wird dargestellt. Bei all diesen Plänen sind die Bebauungspläne bereits in Aufstellung.

Im Ortsteil Berghäuser von March wird ein MD dargestellt, das außer der bereits vorhandenen Bebauung eine geringfügige Erweiterung vorsieht. Dieses MD überschneidet sich geringfügig mit dem Landschaftsschutzgebiet Bayer. Wald. Die Bedingungen für eine Befreiungslage wären gegeben, da in diesem Bereich am südlichen künftigen Ortsrand eine Eingrünung mit der entsprechenden Signatur dargestellt wird.

Gem. der Anlage 1 Flächenübersicht wurde auch im Ortsteil Großseiboldried ein neues MD dargestellt. Dieses umfasst jedoch anscheinend nur die bereits bestehende Bebauung und liegt ebenfalls vollständig im LSG.

Neu wurde ein 0,55 ha großes WA im Bereich Weißensteiner Au aufgenommen. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht akzeptabel. Eine Eingrünung wird dargestellt.

Außerdem wird südöstlich von Poschetsried an der B 85 ein neues GE mit einer Größe von ca. 8 Hektar geplant. Dieses liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, so dass ein Herausnahmeverfahren erforderlich ist. Eine Darstellung innerhalb des LSG ist unzulässig. Unüberwindbare Hindernisse aus naturschutzfachlicher Sicht scheinen nicht vorzuliegen. Im Rahmen der detaillierten Planung ist jedoch zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt sein könnten. Dazu ist mindestens eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse oder eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP vorzunehmen.

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

Im Bereich des Jugendferiendorfes Raithmühle wird ein SO innerhalb des Überschwemmungsgebietes dargestellt. Es ist nicht ersichtlich, ob hier nur die bestehende Bebauung abgesichert werden soll, oder ob eine bauliche Erweiterung geplant ist. Die Signatur „Abstand halten mit Bebauung zum Gewässer“ wäre jedenfalls angebracht. Gegen das SO bestehen aufgrund der sensiblen Lage aus naturschutzfachlicher Sicht Bedenken.

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. Zumindest soll in der Legende unter „Maßnahmen Landschaftsplan“ bei den ökologischen Schwerpunktgebieten das Freihalten von Aufforstungen mit aufgenommen werden.

Die Signatur zum Pfahl mit dem Ziel der Freihaltung von Bebauung ist auch im Bereich des Pfahles beim Gewerbegebiet Metten zu verwenden.

Mit der Planung besteht ansonsten aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Abwägungsvorschlag:

Für das GE südöstlich von Poschetsried (die Fläche wurde im Zuge der Planung auf ca. 5 ha reduziert) wird ein Antrag auf Herausnahme aus dem LSG gestellt. Erst nach positivem Abschluss des Herausnahmeverfahrens wird der FNP zur Genehmigung mit dem dargestellten GE beim Landratsamt eingereicht.

Das dargestellte SO im Jugendferiendorf Raithmühle stellt nur den Bestand der Bebauung dar. Eine bauliche Erweiterung innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist nicht geplant. Die ökologischen Schwerpunktgebiete werden mit dem Zusatz in der Legende versehen, dass diese von Aufforstungen freizuhalten sind.

Die Signatur zum Pfahl wird im Bereich des Gewerbegebietes Metten ergänzt.

3) Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz – Frau Pritzl – 27.12.2023

aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes bestehen gegen den Entwurf keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4) Landratsamt Regen, Gesundheitsamt – Herr Wenzl – 08.12.2023

Durch die Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beabsichtigt die Stadt Regen, die städtebauliche Entwicklung bezogen auf die Siedlungsbereiche für die nächsten 10-15 Jahre zu formulieren, um die bauliche Entwicklung aller Stadt- bzw. Ortsteile sicherzustellen. Der Planung wird die digitale Flurkarte der Stadt

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

Regen zu Grunde gelegt, da diese Geometrien dem realen Bestand mehr entsprechen als die Darstellungen des alten Flächennutzungsplans von 2003.

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

Wasserrechtliche Vorgaben werden in Punkt 2.3.2. dargelegt, in das Stadtgebiet ragen drei Wasserschutzgebiete (Regen-Schweinhütt, Regen-Kühnhof/Oberneumais, Rinchnach-Kasberg).

Die Versorgungsstruktur mit Trink- und Brauchwasser wird unter Punkt 4.5.5. dargelegt, die Versorgung erfolgt sowohl über die städtischen Trinkwasserversorgungsanlagen der Stadt Regen, als auch über die Wasserversorgung Bayerischer Wald („Waldwasser“) und kann somit als gesichert angesehen werden. Die Versorgung des Stadtgebiets mit ausreichend Trink- und Brauchwasser fällt in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Regen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5) Brandschutzdienststelle Landkreis Regen -KBM Herr Graßl – 24.11.2023

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

Insofern die für das laufende Verfahren bereits abgegebene Stellungnahme der Feuerwehr vom 11.06.2023 (Aktenzeichen: BSD/2023-06-11/FP/001_000/FG) entsprechend berücksichtigt wird, bestehen seitens der Feuerwehr keine weiteren Anmerkungen.

Grundsätzlich bleibt die Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bereich Forsten – Herr Salzmann – 09.05.2023

der Schwerpunkt der Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen bildet die Rücknahme von Bauflächen sowie Berücksichtigung von Leerstand, Anpassung digitaler Kartengrundlagen sowie von Baulücken. Der Themenkomplex Wald wird in vielerlei Hinsicht aufgegriffen und berücksichtigt. Grundsätzliche Einwände gegen den Vorentwurf vom 07.03.2023 gibt es aus forstfachlicher Sichtweise nicht. (Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem

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

Landschaftsplan Regen sind keine neuen Planungen zu den forstwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.)

Dennoch gebe ich für die Planung und zukünftige Ausweisungen von Bebauungsplänen allgemein walddrechtliche und den Wald betreffende Hinweise:

Rodung: Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart bedarf nach dem Bayerischen Waldgesetz (Art. 9 Abs. 2) der Erlaubnis. Satzungen, die eine Rodungserlaubnis ersetzen (Bebauungsplan), dürfen im Benehmen mit der unteren Forstbehörde erteilt werden, dennoch sind die Absätze 4 bis 7 Art. 9 BayWaldG zu beachten (vgl. Art. 9 Abs. 8 i. V. m. Art. 39 Abs. 2 BayWaldG).

Eine Rodungserlaubnis ist zu erteilen, sofern sich aus der Anwendung der Absätze 4 bis 7 Art. 9 BayWaldG nichts anderes ergibt. Die Erlaubnis ist zu versagen, wenn es sich um Schutz-, Bann- oder Erholungswald nach Art. 10, 11, 12 oder ein Naturwaldreservat Art. 12a handelt oder der Rodung Rechtsvorschriften außerhalb dieses Gesetzes entgegenstehen. (vgl. Art. 9 Abs. 4 BayWaldG). Die Erlaubnis soll versagt werden, wenn die Rodung Plänen der Waldfunktionsplanung widersprechen oder deren Ziele gefährden würde. Hier ist eine Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens durchzuführen.

Schutzgut Mensch: Innerhalb der Baumfallzone (im Landkreis Regen grundsätzlich 30 m) angrenzender Waldflächen ist eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz für Eigentum, Leib und Leben gegeben. Im Sinne des Art. 3 in Verbindung mit Art. 4 der Bayerischen Bauordnung muss das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein, so dass insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Aus forstlicher Sicht sind die Voraussetzungen der Bayerischen Bauordnung (Schutzgut Mensch, Leben und Gesundheit) bei der Schaffung von dauerhaften Aufenthaltsorten von Personen (Arbeitsstätten und Wohnbebauung) regelmäßig nicht gegeben. Bei Sturmereignissen ist auch ohne Vorschädigung mit Baumfall/-sturz zu rechnen. Abhilfe schafft eine verstärkte Konstruktion der Dach- und Gebäudeteile, welche für den dauerhafter Aufenthalt von Personen gedacht sind und innerhalb des Baumfallbereichs liegen. Ebenso möglich ist das Abrücken der Bebauung aus den Baumfallbereich hinaus, bzw. eine (Teil-) Rodung von Waldflächen, welche den Baumfallbereich verursachen.

Da eine potenzielle Gefährdung von Eigentum und Besitz (Sachschaden) durch Baumfall zusätzlich gegeben ist, empfiehlt sich eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldeigentümern der benachbarten Waldbestände, in welcher der zukünftige Bauherr/Betreiber auf Ersatzansprüche im Falle eines Sachschadens für sich und seine Rechtsnachfolger verzichtet und den Waldeigentümer sowie die Behörde von Haftungen gegenüber Dritten freistellt.

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

Ausgleich/Ersatz im Naturschutzrecht: Die Herstellung von naturnahen Waldrändern, sowie Herstellen naturnaher Mischwälder als Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechts wird von Seiten der Unteren Forstbehörde unterstützt. Hier bieten sich produktionsintegrierte Maßnahmen im Sinne § 9 BayKompV an: Um möglichst zu vermeiden, dass land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Sinn von § 15 Abs. 3 BNatSchG aus der Nutzung genommen werden [...] sind vorrangig Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen im Sinne von § 15 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und Natur oder Landschaft dauerhaft aufwerten (PIK), sowie Entsiegelungs- und Wiedervernetzungsmaßnahmen zu prüfen.

es wird auf die Stellungnahme vom 09.05.2023 verwiesen und Folgendes ergänzt:

„Sollte bei Planungen für andere Nutzungsarten eine Inanspruchnahme von Wald vorgesehen sein, ist gemäß Art. 7 BayWaldG die zuständige Forstbehörde zu beteiligen.“ (Seite 18).

[...] soweit nicht nach diesem Gesetz oder sonstigen Vorschriften eine weitergehende Form der Beteiligung vorgesehen ist (vgl. Art. 7 BayWaldG). Bei dem speziellen Fall der (Boden-) Nutzungsänderung sind Art. 9 Abs. 2 und Art. 9 Abs. 8 BayWaldG einschlägig und treten vor den Art. 7 BayWaldG der allgemeinen Beteiligung.

„Generell herrscht im Gemeindegebiet Regen eine hohe Dichte an Wäldern und Gehölzen. Diese sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt und fungieren immer wieder als Trennung zwischen Offenlandflächen und somit auch als Trittstein in der Biotopvernetzung. Die Herstellung weiterer Gehölzstrukturen in der freien Landschaft ist nicht notwendig. Auffällig ist, dass viele der Wälder keinen echten Waldmantel (bestehend aus Bäumen II. Ordnung, Sträuchern, Krautschicht) aufweisen. Hier ist in vielen Bereichen Aufwertungspotential. Im Planwerk sind die Bereiche der Wälder markiert, bei denen die Herstellung eines Waldrandes besonders sinnvoll ist. Daraus ergibt sich kein Zwang, dort einen Waldrand herzustellen. Vielmehr soll die Darstellung bei der Wahl z.B. von Ausgleichsflächen helfen.“ (Seite 126)

Etliche Waldfunktionen wie Wasserdarbietung, Erholung, Naturschutz, etc. sind im Text erwähnt. Für die Waldbesitzenden gibt es aktuell nur aus der Nutzfunktion (Holzerzeugung) erwähnenswerte Erträge zur Einkommenserzielung. 90 % bis 99 % der Einnahmen werden durch Holzverkauf erzielt, alle weiteren Funktionen, welche hiermit keinesfalls in Frage gestellt werden, erbringt der Wald überwiegend ohne Erträge für die Waldbesitzenden. Eine Erwähnung der Nutzfunktion wäre wünschenswert.

Ein hohes naturschutzfachliches Potenzial steckt nicht nur in der Gestaltung von Waldrändern, sondern auch im Umbau/Erhalt/Verbesserung klimatoleranter Wälder. Die aktuelle fichtenreiche, gleichaltrige Waldbestockung im Raum Regen ist nach forstwissenschaftlicher Meinung flächig nicht für den Klimawandel gerüstet. Es braucht mehr Vielfalt an Baumarten,

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

an Durchmesser, an Baumhöhen, usw. Hier können gesellschaftliche Interessen (Erholung und Wasserdarbietung, ...) sowie naturschutzfachliche und forst-betriebswirtschaftliche Interessen im Einklang laufen. Auch hier wäre eine Erwähnung der Herausforderungen und Chancen in der Forstwirtschaft wünschenswert.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zur Rodungsgenehmigung und der Baumsturzzone werden zur Kenntnis genommen.

Eine Beteiligung des Forstamtes bei Nutzungsänderungen im Bereich von Waldflächen wird das Forstamt gemäß der Gesetzlage beteiligt.

Eine Darlegung der Nutzungsfunktion des Waldes in Form des Ertrages ist nicht Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung.

Der Umbau/Erhalt/Verbesserung von den bestehenden Fichtenforsten im Stadtgebiet Regen zu klimatoleranten Wäldern wird im Umweltbericht unter Punkt 7.2 ergänzt und in der Legende zum Landschaftsplan ein allgemeiner textlicher Hinweis zu der entsprechenden Maßnahme (Umbau der Fichtenforste zu artenreichen Mischwäldern) formuliert.

7) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bereich Landwirtschaft – Frau Störringer – 16.01.2024

aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur **Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen**, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Es erfolgen jedoch Hinweise/Empfehlungen:

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken **mindestens** die **gesetzlichen Grenzabstände** einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet 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

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis zur Duldung der Immissionen aus der Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände ergeben sich aus der bestehenden Gesetzeslage und deren Angaben sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Auch Pflanzvorgaben sind nicht Inhalt einer vorbereitenden Bauleitplanung und werden nur zur Kenntnis genommen.

8) Stadt Zwiesel – Frau Kaml – 07.12.2023

der Bauausschuss der Stadt Zwiesel hat in seiner Sitzung am 04.12.2023 über o. g. Bauleitplanung beraten. Seitens der Stadt Zwiesel werden keine Einwände erhoben.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9) Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Frau Niebler – 27.11.2023

vielen Dank für die Beteiligung der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz als Träger öffentlicher Belange. Wir haben am 25. Mai 2023 eine Stellungnahme abgegeben.

Könnten Sie uns bitte die Abwägung dazu zukommen lassen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10) Markt Teisnach – Herr Ernst – 28.12.2023

die Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen vom 01.08.2023 wurde in der vergangenen Marktgemeinderatssitzung am 21.12.2023 behandelt.

Mit der Planung werden Belange des Marktes Teisnach nicht berührt. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den gesamten Geltungsbereich des Stadtgebietes der Stadt Regen besteht deswegen Einverständnis. Es werden keine Einwendungen gegen die Planungen erhoben.

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

11) Staatliches Bauamt Passau – Frau Lindinger-Hösl – 02.01.2024

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.

Grundsätzlich ist bei Neuausweisungen oder anderer Flächennutzung Folgendes zu beachten:

- 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. Nachdem das nicht im Einzelnen dargestellt werden soll, halten wir es für erforderlich diese gesetzliche Vorgabe in die Begründung aufzunehmen. Mit der Darstellung der festgesetzten straßenrechtlichen Ortsdurchfahrten im Flächennutzungsplan könnten darüber hinaus die Streckenabschnitte, in denen die straßenrechtliche Anbauverbotszone nicht gilt, genauer definiert werden.
- Auf das Pflanzen von Hochstämmen im Straßenraum ist weitestgehend zu verzichten. Sind aus einzelfallbezogenen Gründen Baumpflanzungen erforderlich, so ist für diese ein Abstand von 8,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Dies ist im Landschaftsplan zu beachten.
- Die Gebiete sind grundsätzlich 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.
- Die Erschließung neuer Gebiete oder Parzellen hat über Gemeindestraßen und bestehende Anschlüsse an das übergeordnete Straßennetz zu erfolgen.

Darüber hinaus bitten wir im Einzelnen folgendes zu beachten

Bei der **Neuausweisung für Siedlungsentwicklung**:

- Weißensteiner Au: der Abstand zur B 85 beträgt rd.100 m. Hierfür gelten unsere obigen Ausführungen zum Lärmschutz.

Bei der **Neuausweisung für Sonderbauflächen**, die als **Solarparks** genutzt werden sollen, ist zu gewährleisten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den in der Nähe verlaufenden Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen nicht durch Reflexionen geblendet 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

- March: hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 26.01.2023 zu Deckblatt 43
- Augrub: hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 17.2.2023 zu Deckblatt 36
- Riedham: hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.08.2023 zu Deckblatt 48
- Weißensteiner Au-südwestlich von Kattersdorf: Die Sonderfläche für Photovoltaik befindet sich in einem Abstand von über 600 m Abstand zu St 2135.

Bei weiteren **Neuausweisung für Sonderbauflächen:**

- auf (Teil-)Flächen Fl. Nr. 668/50, 668/124, 1522/10, 2449/21, 1522/9: hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 26.01.2021 zu Deckblatt 32
- auf Fl.Nr. 989 Oberneumais: die gesetzliche Anbauverbotszone von 20 m zur B 85 ist zu beachten; für die Nutzung der Flächen wird auf die verkehrsbedingten Lärmmissionen durch die B 85 hingewiesen.

Bei **Neuausweisung gewerbliche Flächen:**

- Poschetsried: Bei der Entwicklung dieser Planungsfläche ist darauf zu achten, dass eine gesammelte Erschließung erfolgt und keine neuen Anbindungen an die B 85 auf freier Strecke erforderlich werden. Die Anbauverbotszone von 20 m ist einzuhalten.
- Bürgerholz: hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 19.04.2023 zu Deckblatt 44

Nicht berührt werden unsere Belange von der Neuausweisung für Siedlungsentwicklung in Berghäuser, der Sonderbaufläche Schwaighof und Kleinseiboldried.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12) ZAW Donau-Wald – Frau Reiss – 29.11.2023

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

Die erneut vorgelegten Planungsunterlagen weisen keine für uns relevanten Änderungen auf. Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme vom 25.05.2023.

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

13) Bayernwerk – Herr Hofer – 11.01.2024

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

Mit dem Schreiben vom 01.06.2023, TAS Ho 8486, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

Wir bitten Sie, unser zuständiges Kundencenter Regen beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Die Adresse lautet:

Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Regen, Pointenstr. 12, 94209 Regen,

Telefon: (09921) 955-0, E-Mail: regen@bayernwerk.de.

Bitte wählen Sie nach der Bandansage die „1“.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

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

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14) Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH – 19.01.2024

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

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.

15) Bundeswehr – Golinski – 24.11.2023

zu o.g. FNP erhalte ich die abgegebene Stellungnahme der Bundeswehr vom 01.06.2023 weiterhin aufrecht.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

16) PLEdoc GmbH – Frau Hansen – 16.01.2024

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 Einsicht gestellten Unterlagen zur Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den gesamten Geltungsbereich des Stadtgebietes der Stadt Regen haben wir gesichtet und ausgewertet. Innerhalb des Stadtgebietes verlaufen die eingangs aufgeführten Versorgungsanlagen. In die Planzeichnungen (Teil 2-5) haben wir die Versorgungsanlagen graphisch übernommen und entsprechend beschriftet.

Die Darstellung der Trassenführungen ist hier nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Beachten Sie bitte, dass die Darstellung der Anlagen im Flächennutzungsplan auf Grund des Maßstabs nur zur groben Übersicht geeignet ist. **Wir bitten Sie, die Versorgungsanlagen anhand der beigefügten Leitungsdokumentation in den Original-Flächennutzungsplan zu übernehmen und in der Legende zu erläutern.**

Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme 20230504617 vom 31.05.2023 gehen wir davon aus, dass der Bestandsschutz der Leitung 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.

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

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“.

Anlagen

Planunterlagen

Merkblatt zur Dokumentation

Merkblatt OGE

Bezug Stellungnahme

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ferngasleitungen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

17) DB AG DB Immobilien – Frau Fleckenstein – 13.12.2023

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 weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Es sind in diesem Streckenabschnitt derzeit keine Planungen bekannt, die sich auf die Neuaufstellung auswirken. Grundsätzlich sind 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.

Immobilienrelevante Belange

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

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).

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

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

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 farbig als Bahnanlage darzustellen.

Gemarkung: Rinchnachmündt / Flur-Nr.: 1400/2; 1400/3; 1376/3; 427 (gesamthaff); 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(gesamthaff); 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.

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.

Schlussbemerkungen

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahnbundesamt 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

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 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.

18) Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Frau Winkler – 19.01.2024

zu der im Betreff genannten Bauleitplanung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht erneut wie folgt Stellung:

Wasserversorgung

Neben dem Bezug von Wasser aus der Wasserversorgung Bayerischer Wald (\cong Waldwasser) erfolgt die Wasserversorgung der Stadt Regen auch durch eigene Quellen und Brunnen. Dies ist aktuell nicht aus der Begründung (siehe Punkt 4.5.5) ersichtlich.

Abwasserentsorgung

Die Stadt Regen betreibt neben der Kläranlage im Stadtgebiet auch Mischwasserentlastungen, die unter Punkt 4.5.7 der Begründung keine Erwähnung finden. Derzeit wird das Mischwassernetz überrechnet, da hier Defizite festgestellt wurden. Die Überrechnung ist zügig fortzuführen.

Wasserkraftanlagen

Sollten die potentiellen Standorte für Wasserkraftanlagen gem. Punkt 24.5.1.3 weiterverfolgt werden, sind Nutzungskonflikte mit bestehenden anderweitigen Nutzungen möglich. Bei eingehenderen Planungen ist dies zu beachten und entsprechend zu würdigen.

Das Landratsamt Regen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird ergänzt hinsichtlich der Wasserver- und Entsorgung ergänzt. Nutzungskonflikte finden im Zuge von konkreten Planungen berücksichtigt.

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

19) Herr Fischer – 30.12.2023

Betrifft FlSt.700 Gemarkung Regen

von der Änderung des Flächennutzungsplans habe ich aus der Presse unserer Tageszeitung erfahren. Dort wurde als Begründung auch angegeben, dass diese Grundstücke für die Stadt Regen nicht zur Verfügung stehen, weil die jeweiligen Grundstückseigentümer nicht bereit sind diese Grundstücke zu verkaufen.

Von der Stadt Regen hat es, zumindest in meinem Fall, nie eine Anfrage diesbezüglich gegeben. Ich denke, dass dies bei anderen Grundstückseigentümern ebenso der Fall war. Bei Gesprächen mit anderen Grundstückseigentümern wurde mir dies auch bestätigt.

Die von Dir angesprochene mögliche Wiederaufnahme in den Flächennutzungsplan ist bestimmt möglich. Ich denke aber, dass dies zukünftig nicht einfacher wird.

Ich bin gegen eine Herausnahme meines Grundstücks aus dem Flächennutzungsplan und grundsätzlich für einen Verkauf bereit. Ich bitte darum, dies auch bei entsprechenden Entscheidungen in der Verwaltung und im Stadtrat zu berücksichtigen.

Weiter hoffe ich darauf, zukünftig von der Stadt Regen besser informiert und auch gehört zu werden, vielleicht geht dann manches einfacher.

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 Wohngebietsfläche ist der geänderten Planungsabsicht geschuldet. D.h. Flächen, die noch nicht entwickelt sind, sollen zunächst zurückgenommen 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.

20) Frau Hofmann, Frau Wurzer, Herr Binder, Herr Weiß – 03.01.2024

die Stadt Regen verfolgt durch die Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan eine Fortschreibung der künftigen Entwicklung der Stadt und ihrer Stadtteile unter Berücksichtigung geänderter Rahmenbedingungen.

Teilflächen von den in unserem Eigentum befindlichen obigen Flurstücken grenzen direkt an das bereits bestehende, am westlichen Ortsrand von March liegende Wohngebiet an der St.-Wolfgang-Straße an und sind in dem derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese waren ursprünglich als Erweiterungsfläche des Wohngebietes vorgesehen. Da unsererseits auch beabsichtigt ist diese Flächen in absehbarer Zeit als Bauland zu nutzen, besteht kein Einverständnis als Ausweisung der Teilflächen als „Ökologisches Schwerpunktgebiet Ranken“ im aktuell ausliegenden Entwurf. Aus unserer Sicht auch der Verlust des Kompensationsgewinns für zurückgenommene Bauflächen mit 4.200 - 11.200 WP verhältnismäßig gering (ca. 3%), da es sich lediglich um eine Fläche von ca. 3.500 m² handelt.

Auf Grund der oben aufgeführten Gründe bitten wir Sie, die in Anlage 1 rot schraffierte Fläche, als Wohnbaufläche bei der Überplanung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Anlage:

- Entwurf F-Plan

Abwägungsvorschlag:

Die Landschaftsplanung als „Ökologisches Schwerpunktgebiet Ranken“ wird in dem von Ihnen angesprochenen Bereich und in Teilflächen darüber hinaus zurückgenommen.

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 Rücknahme der Wohngebietsfläche ist der geänderten Planungsabsicht geschuldet. D.h. Flächen, die noch nicht entwickelt sind, sollen zunächst zurückgenommen 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. Von den Darstellungen eines Flächennutzungsplans kann kein Baurecht abgeleitet werden.