

Aufstellung des
Bebauungsplans

„GE Bürgerholz“

Fassung
vom 28.11.2023



Stadt Regen
Landkreis Regen

Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung:

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

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) zum Bebauungsplan „GE Bürgerholz“	5
1.	Rechtsgrundlage	5
2.	Anlass und Zweck der Planung	5
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel und Zweck der Änderung	6
4.	Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung	7
5.	Lage und Bestandssituation	7
5.1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich	7
5.2.	Derzeitige Nutzung	8
6.	Planungsrechtliche Vorgaben	8
6.1.	Landes- und Regionalplanung	8
6.2.	Denkmalschutz	9
6.3.	Naturschutzrecht	10
7.	Planinhalte	12
7.1.	Größe und Art der baulichen Nutzung	12
7.2.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	12
7.2.1.	<i>Konzept der baulichen Nutzung</i>	12
7.2.2.	<i>Konzept Verkehrserschließung</i>	13
7.2.3.	<i>Konzept der Oberflächenentwässerung</i>	13
7.2.4.	<i>Versorgung</i>	13
7.2.5.	<i>Immissionsschutzkonzept</i>	13
7.2.6.	<i>Konzept Grünordnung</i>	15
7.2.7.	<i>Eingriff / Ausgleich</i>	16
8.	Immissionsschutz	17
9.	Auswirkungen der Planung	19
II.	Umweltbericht	20
1.	Einleitung	20
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	20
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	21
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	23
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	23
2.2.	Schutzgut Wasser	24
2.3.	Schutzgut Boden	25
2.4.	Schutzgut Klima und Luft	26
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	26
2.6.	Schutzgut Mensch	28
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31

2.8	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	32
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	33
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	33
4.1	Vermeidung und Verringerung	33
4.2	Eingriffsermittlung.....	34
4.3	Ausgleich.....	36
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	41
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	42
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	43
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
III.	Verfahren	46

I. Begründung gem. §9 (8) zum Bebauungsplan „GE Bürgerholz“

Fassung vom 28.11.2023

1. Rechtsgrundlage

Die Stadt Regen hat am 08.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE-Bürgerholz“ aufzustellen.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Der Umweltbericht wird als separates Geheft beigelegt.

2. Anlass und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient, neben der parallellaufenden Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung, der städtebaulichen Ordnung. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für die zu überplanende Fläche die Nutzung als „Wiesental mit Grünlandnutzung“ vor.

Die Eigenheiten der Bevölkerungsstruktur der Stadt Regen und die dominanten Trends der vergangenen 20 Jahre werden die Entwicklung der Gemeinde auch in den kommenden 10 bis 15 Jahren prägen. Die Bevölkerung der Gemeinde wird älter, die Sterberate wird weiter größer sein als die Geburtenrate, bei den Wanderungen wird auch in den nächsten Jahren die Gruppe der Fortziehenden größer sein als die Gruppe der Zuziehenden. Es bleibt weiter wichtig, ein vielseitiges Beschäftigungsangebot in der Gemeinde zu sichern und, wenn möglich, zu erweitern, nur so kann die Wanderungsbilanz ausgeglichen und die jüngere Bevölkerung an die Gemeinde gebunden werden.

Derzeit besteht großes Interesse eines regionalen Unternehmens sich im Stadtgebiet von Regen anzusiedeln. Der bestehende Firmensitz befindet sich in Dreieck, zwischen Regen und Zwiesel. Für die notwendige betriebliche Erweiterung besteht vor Ort keine Möglichkeit. Durch die Verlagerung eines betrieblichen Schwerpunktes nach Regen möchte man den jeweiligen Schwerpunkten Platz für die notwendige Weiterentwicklung geben.

Die Stadt Regen möchte durch die Ausweisung der Fläche für Gewerbe dem Unternehmen die Chance zur Aufrechterhaltung und Sicherung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit geben und somit die bestehenden Arbeitsplätze sichern und durch die betriebliche Erweiterung die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze geben.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel und Zweck der Änderung

Die Stadt möchte durch die Neuausweisung kurzfristig einem bestehenden Gewerbebetrieb Erweiterungsflächen zur Verfügung stellen. Die derzeit noch im Stadtgebiet vorhandenen freien Gewerbeflächen stehen nicht zur Verfügung, da die Stadt zum einen keinen Zugriff auf die Flächen hat (Schönhöh II). Zum anderen können die Flächen aus schalltechnischer Sicht als auch aufgrund der ungeeigneten Baugrundverhältnisse für die gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt genutzt werden (Schönhöh I). Beide Flächen befinden sich daher schon in der Vorbereitung für ein Herausnahmeverfahren. Beschlüsse von Seiten der Stadt wurden bereits dazu gefasst.

Weitere freie Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Mit der Neuausweisung möchte die Stadt Regen auf die vorhandenen Strukturen zurückgreifen und in unmittelbarer Nähe an das nördlich bestehende Gewerbegebiet „Bürgerholz West“ anknüpfen. Mit der angebundenen Lage wird eine sinnvolle Weiterentwicklung vorhandener Strukturen erreicht.

Der gewählte Standort ermöglicht gezielt die Ausweisung einer einzelnen Gewerbefläche. Erweiterungen bzw. zusätzliche Flächen, die über den Bedarf des beschriebenen Gewerbetreibenden hinausgehen, sind an diesem Standort nicht möglich und sind auch nicht das Ziel der Stadt. Die bereits erschlossene Fläche in angebundener Lage und vorhandener Größe entspricht exakt den hier vorliegenden Kriterien, die der Standortwahl zugrunde lagen.

Die Stadt Regen sieht in Abwägung aller privaten und öffentlichen Interessen die Ausweisung der Fläche als zwingend erforderlich.

4. Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung

Im parallellaufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans, wird der Bedarf in dem Umfang des vorliegenden Bebauungsplans nachgewiesen und alternative Standorte betrachtet.

5. Lage und Bestandssituation

5.1. Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Regen.



Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas) – maßstablos

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine ca. 0,84 ha große Fläche. Die Flächen setzt sich aus den Flurnummern 573 und 574 der Gemarkung Regen zusammen.

5.2. Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich stellt sich als Grünlandnutzung dar.

Nördlich der angrenzenden Straße Lindenweg befindet sich das Gewerbegebiet „Bürgerholz West“, östlich des Geltungsbereichs befindet sich das Allgemeine Wohngebiet und das Reine Wohngebiet „Bürgerholz Nord“. Im Süden schließt unmittelbar an das Plangebiet ein Regenrückhaltebecken der Stadt Regen an. Im Westen befindet sich die Staatsstraße 2135. Weiter westlich befindet sich das Gewerbe- und Mischgebiet Schönhöh.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

6.1. Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung hat unter Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern Stand vom 01.01.2020) und der Regionalplanung stattgefunden.

Die Stadt kommt durch die Ausweisung der Gewerbefläche ihrer Aufgabe als Mittelzentrum (zusammen mit Zwiesel) nach, eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im produzierenden Gewerbe zu ermöglichen.

2.4 Mittelzentren

- 2.4.5 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, das gemeinsame Mittelzentrum Regen/Zwiesel in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Insbesondere sind anzustreben:

Die Stärkung des Dienstleistungsbereichs und die Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im Produzierenden Gewerbe.

Abbildung: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Der hohe Flächenverbrauch in Bayern rückt das Thema der Innenentwicklung und flächensparenden Bauweise in den Mittelpunkt. Dabei wird es in Zukunft darauf ankommen, noch stärker als bisher, vorrangig die oft voll erschlossenen Baulandpotenziale im Bestand für die weitere Entwicklung in Anspruch zu nehmen. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des LEP.

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende gewerbliche Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Dies entspricht den Zielsetzungen des LEP´s.

6.2. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen

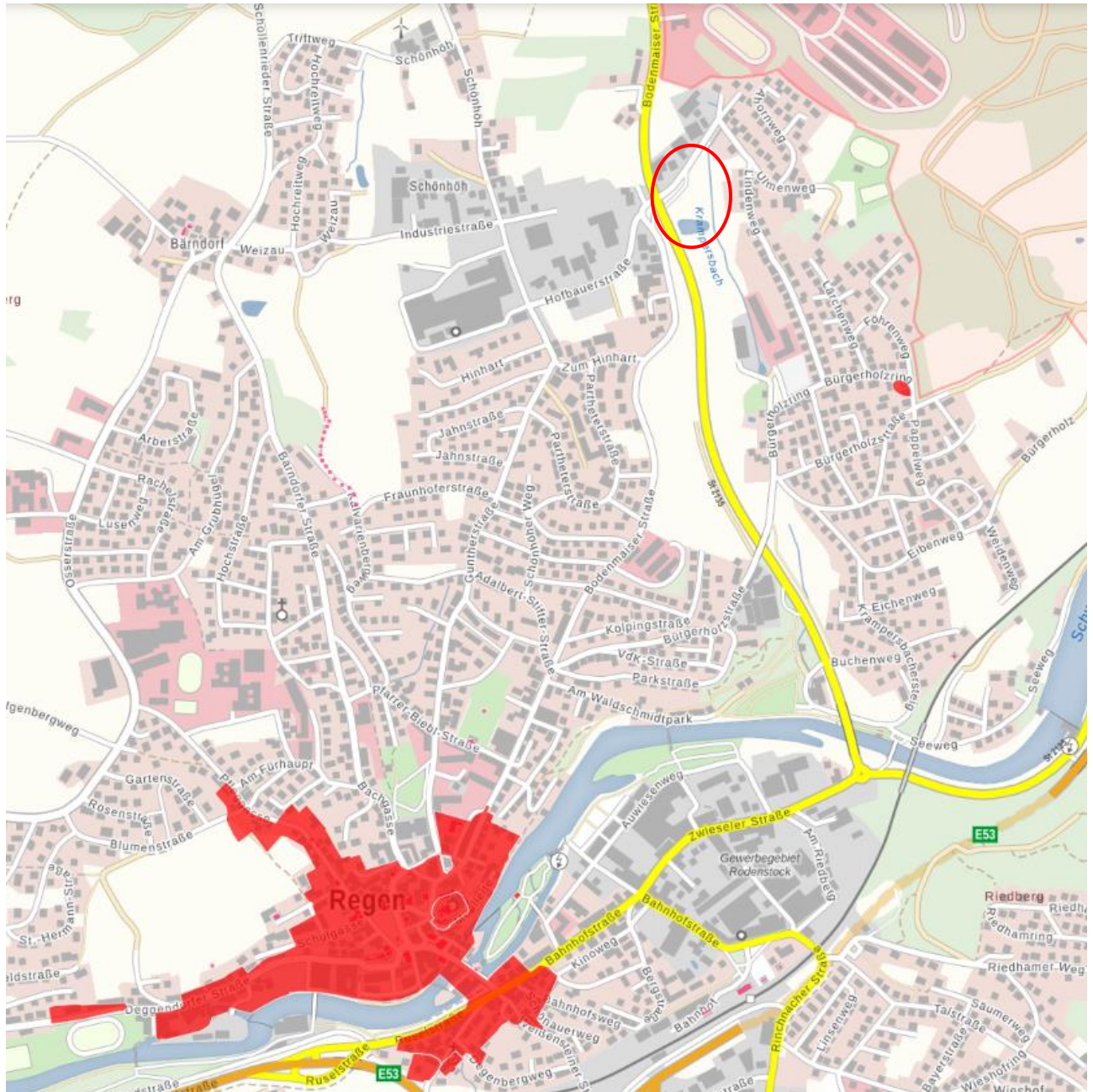


Abb. 2: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom Oktober 2022

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler, soweit möglich, entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt

werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen, oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

Im Geltungsbereich bzw. näheren Umfeld sind gemäß Bayerischen Denkmal-Atlas keine Denkmäler in der Denkmalliste eingetragen.

6.3. Naturschutzrecht

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein amtlich ausgewiesenes Biotop. Dieses findet in der Planung Berücksichtigung, indem ein mindesten 10 m breiter Abstand eingehalten wird, in dem keine Bebauung zulässig ist und keine Geländeänderung stattfinden darf.

Des Weiteren befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale oder nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen im oder angrenzend an den Geltungsbereich.



Abb. 3: Darstellung der Schutzgebiete (Auszug aus dem BayernAtlas vom Oktober 2022) – ohne Maßstab

Rot quer gestreift: Biotopkartierung
Braun gestreift: Naturpark „Bayerischer Wald“

7. Planinhalte

7.1. Größe und Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 0,84 ha. Die Aufstellung des Bebauungsplans sieht die Änderung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Gewerbefläche vor.

7.2. Städtebauliche Gesamtkonzeption

7.2.1. Konzept der baulichen Nutzung

Im Plangebiet entsteht die Möglichkeit für gewerbliche Bauung. Durch das großzügige Baufenster, ist bei einer maximalen GRZ von 0,8 eine flexible Gebäudestellung möglich.

Einzelhandel, Tankstellen sowie Vergnügungstätten werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 80,00 m zulässig.

Es werden Sattel- Pult und Flachdächer zugelassen.

Aufgrund der vorhandenen Topografie wird die Gewerbefläche in zwei Bereiche GE 1 und GE 2 aufgeteilt, um unterschiedliche Festsetzungen zu ermöglichen.

Im GE 1 wird die Wandhöhe auf maximal 12,00 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK des angegebenen Höhenfixpunktes 590 m ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Im GE 2 ist eine Gebäudehöhe von 6,00 m zulässig. Hier wird Wandhöhe ab dem Höhenfixpunkt 592 m ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Eine Erhöhung durch technische Aufbauten ist im GE 1 zulässig.

Nebenanlagen können innerhalb der Baugrenze bzw. bis zu einer Größe von 50 m² im Bereich der Umgrenzung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen errichtet werden.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBo, werden die Mindestabstände der Abstandsflächen durch die Baufenster geregelt. Sofern sich aus den Festsetzungen des B-Plans ein von den Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß für die Tiefe der Abstandsflächen ergibt, finden die Regelungen des Satz 1 keine Anwendung

Das Baufenster hat auf der Nord-, Süd, und Westseite einen Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze, so dass hier gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m eingehalten wird. Lediglich an der östlichen Grundstücksgrenze, welche an die öffentliche Grünfläche grenzt, wird der Abstand durch das Baufenster um einen Meter auf zwei Meter reduziert.

7.2.2. Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Straße „Lindenweg“ im Westen des Geltungsbereichs.

Die Baugrenzen berücksichtigen die 20 m breite Anbauverbotszone der Staatsstraße.

7.2.3. Konzept der Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet wird nach Süden entwässert. Für das Gewerbegebiet wird ein Trennsystem errichtet:

Regenwasser auf versiegelten Flächen

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen und Dachflächen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss über den Regenwasserkanal gesammelt und in die Kanalisation der Gemeinde abgeleitet werden.

Schmutzwasser

Das Trennsystem zur Ableitung des Abwassers wird an das bestehende Mischsystem angeschlossen.

7.2.4. Versorgung

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

Die elektrische Versorgung erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk.

7.2.5. Immissionsschutzkonzept

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bürgerholz“ setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest und gliedert das Gebiet in zwei gewerbliche Teilflächen. Der Bebauungsplan überplant eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Wiesental mit Grünlandnutzung“ dargestellten Bereich, mit einer Fläche von 8.385 m².

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen beurteilt sowie zum Schutz der Nachbarschaft ein Emissionskontingent LEK unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung gemäß DIN 45961:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ ermittelt.

Außenlärmbeurteilung:

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für ein Gewerbegebiet (65 / 55 dB(A) Tag/Nacht) ab einem Abstand von 45 m tagsüber und 55 m nachts von der

Fahrbahnmitte der St 2135 eingehalten wird. Tagsüber kann ab Höhe der Baugrenze der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten werden, nachts wird der Immissionsgrenzwert um 1 dB(A) verfehlt.

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus den bestehenden Gewerbegebieten kam zu dem Ergebnis, dass mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 zu rechnen ist.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Straße stehen bei der gewerblichen Nutzung nicht im Verhältnis zum Schutzzweck. Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird ein baulicher Schallschutz (Schalldämmung der Fassade mit Grundrissorientierung) festgesetzt.

Geräuschkontingentierung:

Zum Schutz der Nachbarschaft wurde ein Geräuschkontingent nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ unter Berücksichtigung der Vorbelastung festgesetzt. Die Festsetzung eines Geräuschkontingents bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, dass die alleine von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheit, mit den umliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, sämtliche Teilflächen in allen Richtungen zur Nachtzeit emissionsbeschränkend kontingentiert werden müssen. Eine gebietsübergreifende Gliederung wird notwendig.

Verkehrszunahme:

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei dem zu erwartenden Betriebsaufkommen die Verkehrszunahme keine Schallschutzmaßnahmen auslösen wird. Der konkrete Nachweis ist nach TA Lärm mit dem Bauantrag vorzulegen.

Gebietsübergreifende Kontingentierung:

Mit der Kontingentierung der Gewerbeflächen im Bebauungsplangebiet wird dem Wunsch der Stadt Regen Rechnung getragen, das neue Gewerbegebiet zu gliedern. Es wird deshalb im Fall des Bebauungsplans „GE Bürgerholz“ dazu baugebietsübergreifend auf den bestehenden Bebauungsplan „Metten-West“ (ohne Emissionsbeschränkung“ der Stadt Regen vom (05.11.2001)) Bezug genommen. Der Bebauungsplan „Metten-West“ setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ohne Emissionsbeschränkungen fest. In der Summe wird somit seitens der Stadt Regen das Ziel verfolgt auf Teilflächen des bestehenden Bebauungsplans eher „lautere“ und auf den Teilflächen des neu ausgewiesenen Gewerbegebiets eher „leisere“ Gewerbebetriebe anzusiedeln. Dabei war die in der Vergangenheit bauleitplanerisch geschaffene städtebauliche Situation auch im Hinblick auf angrenzende Nachbarbebauung im Rahmen der Konfliktbewältigung/Abwägung zu berücksichtigen.

7.2.6. Konzept Grünordnung

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Das geplante GE ist aktuell im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Die geplante Gewerbefläche am Lindenweg hat durch die in Dammlage geführte Staatsstraße, die benachbarten Gewerbe- und Wohngebiete am Lindenweg und das RRB im Talraum bereits ein stark verändertes Landschaftsbild. An der gegenüberliegenden Straßenseite des Lindenweges stehen bereits Gewerbegebäude.

Die angrenzende Erweiterungsfläche liegt jetzt in einer (Rest-)Senke weit unter dem Niveau der Straßen und des Wohngebietes: Der Lindenweg liegt auf 597 m, der Erdwall des RRB im Tal auf 587 m und der tiefste Punkt des Baugrundstücks auf 583 m.

Das Niveau des Betriebsgeländes wird auf 592 m bzw. 590 m ü. NN festgesetzt. Es können zwei- bzw. dreigeschossige Gewerbegebäude mit Betriebsleiterwohnung entstehen.

Die feuchte Hochstaudenflur am Krampersbach ist im Biotopkataster unter 7044-1391 als nördliche Teilfläche erfasst: „Nassflächen im Stadtgebiet Regen entlang dem Krampersbach zwischen der Staatsstraße 2135 im Westen und bebautem Bereich im Osten. Nordteil: Linear ausgebildete Mädesüßflur entlang begradigtem Bachlauf, Breite ca. 2 m, teilweise auch schmaler.“ Die Mädesüßflur (K123) ist ein FFH-Lebensraumtyp und unterliegt dem gesetzlichen Schutz gem.§ 30BNatSchG.

Am Krampersbach setzt der Bebauungsplan eine 8 m breite öffentliche Grünfläche fest. Zudem darf in einem Abstand von 10,00 m zum Gewässer keine Bebauung und Geländeänderung stattfinden, so dass das Urgelände erhalten bleibt. Da parallel zum Krampersbach Leitungen liegen, ist eine Eingrünung mit Gehölzen nicht möglich. Am Krampersbach wird die Hochstaudenflur als „zu erhalten“ festgesetzt.

Auf der Südseite wird das Gelände bis zum Niveau des angrenzenden RRB aufgefüllt und die Böschung mit einer dichten Baumhecke eingegrünt.

Entlang des Lindenwegs und der Radweg-Unterführung der Staatsstraße setzt der Bebauungsplan eine Reihe Straßenbäume aus Sommer und/oder Winterlinden fest.

Der Abstand der Baugrenze des Gewerbegebietes zum WA Bürgerholz-Nord beträgt ca. 60 m, das Krampersbachtal bleibt als gliederndes Grünelement erhalten.

Bestehende Fuß- und Radwege bleiben bei Ausweisung des GE unverändert erhalten.

Durch den Hinweis „Freiflächengestaltungsplan im Bauantragsverfahren“ ist gewährleistet, dass die Einhaltung der Festsetzungen umgesetzt wird und durch die Stadt geprüft werden kann. Als Anlage im Baugenehmigungsverfahren werden die Festsetzungen unmittelbar rechtsverbindlich.

7.2.7. Eingriff / Ausgleich

Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung.

Für das Gewerbegebiet entsteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 20.423 Wertpunkten, der auf einer privaten, ca. 1 ha großen Ausgleichfläche in der Gemeinde Langdorf, Gemarkung Brandten, Fl.111TF erbracht wird. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch Grundbucheintrag mit Reallast und Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Regen. Lage, Ziele und Maßnahmen in der Ausgleichsfläche werden im Bebauungsplan unter „Hinweise“ nachrichtlich dargestellt.

8. Immissionsschutz

Der Bebauungsplan „GE Bürgerholz“ wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Plangebiet schließt im Osten an das Gewerbe- und Mischgebiet „Schönhöh“ und im Süden an das Gewerbegebiet „Bürgerholz Nord“ an. Östlich des Geltungsbereichs grenzt das Allgemeine und Reine Wohngebiet „Bürgerholz Nord“ an.

Das Planungsgebiet ist vorbelastet durch die benachbarte Staatsstraße und das angrenzende Gewerbegebiet.

Das geplante GE grenzt an ein reines Wohngebiet WR und ein allgemeines Wohngebiet WA an.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde durch das Büro C.Hentschel Consult ein schalltechnischer Bericht mit Festsetzungsvorschlägen erarbeitet.

Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente LEK einschließlich des Zusatzkontingents LEK,zus weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Lärmbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten in Gewerbegebieten ist nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans zu erfolgen.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden 2 Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten festgelegt.

Fläche	Emissions- bezugs- fläche S _{EK} [m ²]	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/m ²]		Zusatzkontingent Tag und Nacht L _{EK,zus} [dB(A)/m ²]			
		Tag	Nacht	A	B	C	D
				9°- 28°	29°-41°	41° - 90°	90°- 9°
GE 1	9708	58	43	3	2	0	7
GE 2	2571	56	41	2	0	0	7

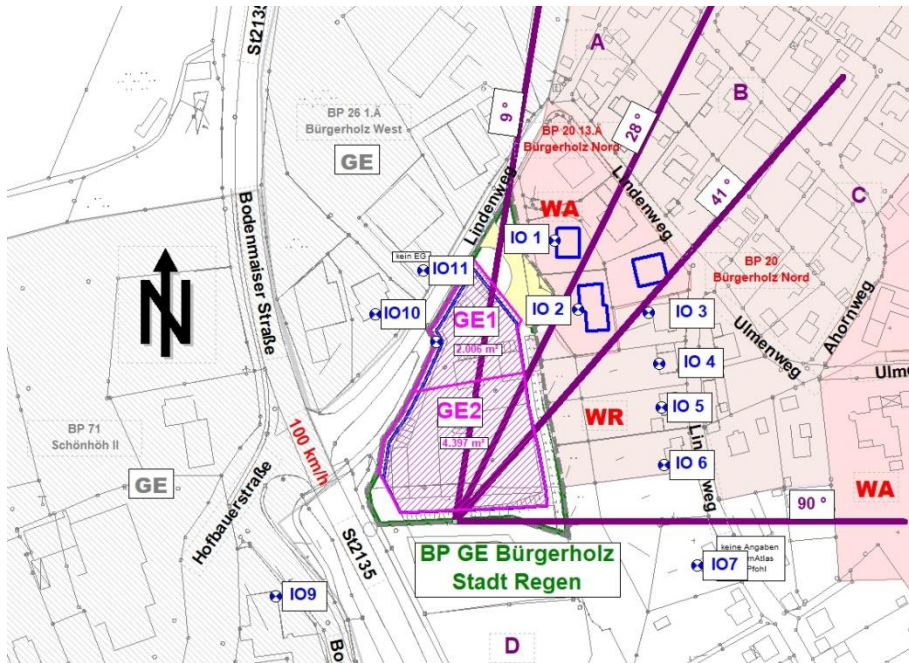
Es sind im Gewerbegebiet Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Für das Gewerbegebiet werden Betriebsleiterwohnungen nicht ausgeschlossen.

Schlafräume von Betriebswohnungen, welche in einem Abstand von < 50 m zur Straßenmitte westlich verlaufenden St2135 über die Westfassade belüftet werden müssen, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Für schutzbedürftige Räume, z.B. Büroräume und Außenaufenthaltsflächen sind Vorgaben für den baulichen Schallschutz einzuhalten.

Der Immissionsschutz für die östlich angrenzenden Wohngebiete (WA und WR) wird gewährleistet, indem Richtungssektoren für die Emissionskontingente festgesetzt werden.

Aufstellung des Bebauungsplans „GE Bürgerholz“
Stadt Regen
Landkreis Regen



Die überschlägige Berechnung durch Hentschel Consult ergibt, dass der Planwert auch mit Zusatzkontingenten an allen Immissionsorten in den Wohngebieten eingehalten werden kann.

9. Auswirkungen der Planung

Die Stadt Regen möchte der Nachfrage an Gewerbegebietsflächen nachkommen.

Arbeitsplätze am Wohnort wirken dem demographischen Wandel entgegen und können eine positive Bevölkerungsentwicklung unterstützen.

Die Stadt kommt durch die Ausweisung der Gewerbefläche ihrer Aufgabe als Mittelzentrum (zusammen mit Zwiesel) nach, eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im produzierenden Gewerbe zu ermöglichen.

Es werden die bereits vorhandenen Gewerbegebiete weiterentwickelt. Durch die günstige Verkehrslage an der Staatsstraße wird der Verkehr von den Wohngebieten und dem Ortskern ferngehalten.

Auf Basis der schalltechnischen Untersuchung erfolgt eine Emissionskontingentierung mit Richtungssektoren, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Durch den die Nachbarschaft schützenden Charakter der Festsetzungen sind die Auswirkungen für die Anwohner im Wohngebiet berücksichtigt.

Die neue Gewerbefläche im Anschluss an bereits vorhandene Gewerbebauten hat nur einen geringen Einfluss auf das Landschaftsbild. Der innerstädtische Grünzug am Krampersbach wird verschmälert, bleibt aber in seiner gesamten Länge erhalten. Entlang des Lindenweges und der Fuß-/Radwegeverbindung unter der Staatsstraße entsteht durch die Gestaltung des parallelen Grünstreifens mit Linden eine Grüne Achse zwischen den Wohngebieten Bürgerholz und Stadtgebiet.

Grundsätzlich entstehen durch die Umsetzung des Gewerbegebietes Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild, diese werden jedoch mittels Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und den getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe reduziert bzw. ausgeglichen. Negative Auswirkungen sind mit der Ausweisung nicht zu befürchten.

Die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter werden ausführlich im Umweltbericht behandelt.

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.

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Regen hat am 08.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE-Bürgerholz“ aufzustellen, sowie den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 44 zu ändern

Die Aufstellung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient, neben der parallellaufenden Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung, der städtebaulichen Ordnung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für die zu überplanende Fläche die Nutzung als „Wiesental mit Grünlandnutzung“ vor.

Derzeit besteht großes Interesse eines regionalen Unternehmens sich im Stadtgebiet von Regen anzusiedeln. Der bestehende Firmensitz befindet sich im OT Dreieck zwischen Regen und Zwiesel. Für die notwendige betriebliche Erweiterung besteht vor Ort keine Möglichkeit. Durch die Verlagerung eines betrieblichen Schwerpunktes nach Regen möchte man den jeweiligen Schwerpunkten Platz für die notwendige Weiterentwicklung geben.

Die Stadt Regen möchte durch die Ausweisung der Fläche für Gewerbe dem Unternehmen die Chance zur Aufrechterhaltung und Sicherung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit geben und somit die bestehenden Arbeitsplätze sichern und durch die betriebliche Erweiterung die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze geben.

Die Stadt möchte durch die Neuausweisung kurzfristig dem Bedarf an einer Fläche für Gewerbe nachkomme, da dieser im Bestand nicht abgedeckt werden kann.

Die derzeit noch im Stadtgebiet vorhandenen freien Gewerbeflächen stehen nicht zur Verfügung, da die Stadt zum einen keinen Zugriff auf die Flächen hat (Schönhöh II). Zum anderen können die Flächen aus schalltechnischer Sicht, als auch aufgrund der ungeeigneten Baugrundverhältnisse für die gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt genutzt werden (Schönhöh I). Beide Flächen befinden sich daher schon in der Vorbereitung für ein Herausnahmeverfahren. Beschlüsse von Seiten der Stadt wurden bereits dazu gefasst.

Weitere freie Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Mit der Neuausweisung möchte die Stadt Regen auf die vorhandenen Strukturen zurückgreifen und in unmittelbarer Nähe an das nördlich bestehende Gewerbegebiet „Bürgerholz

West“ anknüpfen. Mit der angebotenen Lage wird eine sinnvolle Weiterentwicklung vorhandener Strukturen erreicht.

Der gewählte Standort ermöglicht gezielt die Ausweisung einer einzelnen Gewerbefläche. Erweiterungen bzw. zusätzliche Flächen, die über den Bedarf des beschriebenen Gewerbetreibenden hinausgehen, sind an diesem Standort nicht möglich und sind auch nicht das Ziel der Stadt. Die bereits erschlossene Fläche in angebotener Lage und vorhandener Größe entspricht exakt den hier vorliegenden Kriterien, die der Standortwahl zugrunde lagen.

Die Stadt Regen sieht in Abwägung aller privaten und öffentlichen Interessen die Ausweisung der Fläche als zwingend erforderlich.

Der Bebauungsplan schließt die Lücke zwischen den Bebauungsplänen Bürgerholz-West (Änderung 1) und Bürgerholz-Nord (Änderung 13).

Der 8.385 m² große Geltungsbereich besteht aus dem 7.243 m² großen Gewerbegebiet und einem 1.142 m² großen öffentlichen Grünfläche am Krampersbach.

Die östliche Grenze bildet der Krampersbach, der als Graben die Flurstücksgrenze markiert. Bach und der schmale angrenzende Streifen mit einer Hochstaudenflur sind biotopkartiert.

Die Fläche wird aktuell als Intensivgrünland bewirtschaftet.

Im Süden liegt auf der südlichen Teilfläche der Fl. 573 ein Regenrückhaltebecken des Straßenbauamtes.

Das geplante Gewerbegebiet ist bereits durch den Lindenweg erschlossen. Es wird die bestehende Zufahrt zum landwirtschaftlichen Flurstück genutzt.

Die Übereinstimmung mit den Zielen des LEP und der Regionalplans Donau-Wald wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan nachgewiesen.

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

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

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der 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 und der fortgeschriebenen Fassung vom Dezember 2021. Für die Ausgleichsbilanzierung der Ausgleichsflächen wird die BayKompV angewendet.

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 12. Mai 2022.

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.



Die feuchte Hochstaudenflur am Krampersbach ist im Biotopkataster unter 7044-1391 als nördliche Teilfläche erfasst: „Nassflächen im Stadtgebiet Regen entlang dem Krampersbach zwischen der Staatsstraße 2135 im Westen und bebautem Bereich im Osten. Nordteil: Linear ausgebildete Mädesüßflur entlang begradigtem Bachlauf, Breite ca. 2 m, teilweise auch schmaler.“

Die Mädesüßflur (K123) ist ein FFH-Lebensraumtyp und unterliegt dem gesetzlichen Schutz gem. § 30 BNatSchG.

Die Fläche des geplanten GE wird bisher intensiv landwirtschaftlich als gemähtes Grünland genutzt. Es dominieren Lieschgras (*Phleum pratense*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus*

acer) und Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*). Das Grünland hat einen geringen Wert für den Faktor Biotop- und Artenschutz.

Die Straßenböschung des Lindenwegs ist teilweise mit überwiegend gepflanzten jungen Solitärgehölzen bewachsen: Bergahorn, Birke, Apfel, Vogelbeere, Hartriegel, Wildrosen, Weißdorn. Die Böschung hat dasselbe Gräser- und Kräuterspektrum wie das angrenzende Grünland.

Die Zufahrt zur Gewerbeparzelle erfolgt über die vorhandene, jedoch mit Gehölzen bestandene Rampe zum Grünland.

Es kann ausgeschlossen werden, dass Lebensstätten von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Gebiet vorkommen.

Auswirkungen:

Das GE wird auf Intensivgrünland (G11) ausgewiesen. G11 hat gem. Biotopwertliste 3 Wertpunkte und fällt somit in die Kategorie „geringer Biotopwert“.

Der Gehölzbestand auf der Böschung kann in die Kategorie B312 „mesophile Gebüsche“ zugeordnet werden und hat gem. Biotopwertliste 10 Wertpunkte. Die restliche Böschung ist als brachgefallenes Grünland G215 mit 7 Wertpunkten zu bewerten. Es wird die Böschung deshalb mit einem Durchschnittswert von 8 Wertpunkten bewertet.

Die feuchte Hochstaudenflur des Biotops entlang des Krampersbaches entspricht BNT K123 „mäßig artenreiche Säume feuchter und nasser Standorte“ mit 7 Wertpunkten, also mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Sie unterliegt dem gesetzlichen Schutz gem. § 30 BNatSchG und ist zu erhalten.

Der Krampersbach wurde bei der Gewässerstrukturkartierung nicht erfasst. Er ist als stark verändertes Fließgewässer (F12) mit 5 Wertpunkten anzusprechen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

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

Ein 8 m breiter Uferstreifen wird als öffentliches Grün festgesetzt. Gewässer und Hochstaudenflur bleiben erhalten und sind durch die Ausweisung des GE nicht betroffen.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Am östlichen Rand auf der Flurgrenze verläuft der Krampersbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Der Krampersbach weist viele, auch längere verrohrte Abschnitte auf. Mit der Ausweisung des GE wird ein 8 m breiter Uferstreifen als öffentliches Grün festgesetzt, so dass ein Ausuferndes des Gewässers möglich ist.

Das Oberflächenwasser des Gewerbegebietes wird zunächst in den Mischwasserkanal eingeleitet, das Trennsystem befindet sich bereits in der Planung. Mit Herstellung des Regenwasserkanals erfolgt eine Änderung der Entwässerung.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch den Versiegelungsgrad erheblich reduziert.

Das Gewässer incl. 8 m breitem Uferstreifen bleibt in der festgesetzten Eingrünung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze unverändert erhalten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Neuversiegelung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist ein Gneis. Im Krampersbachtal weist die geologische Karte eine mindestens 2 m mächtige Fließerde als Bodenauflage aus.

Die digitale Bodenkarte gibt für den Geltungsbereich „fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand“ an, am Krampersbach Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Im Norden, Westen und Süden wurden durch die höher liegenden Straßen und das RRB auch Geländeangleichungen durch Bodenauffüllung vorgenommen, die in der Reliefkarte deutlich werden. In der Reliefkarte sind auch die verlandeten früheren Entwässerungsgräben noch erkennbar.



Auswirkungen:

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren. Der humose Oberboden muss für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden.

Für die Nutzung als GE muss der Hang terrassiert werden. Die Geländeauffüllung ist in dem 8 m breiten Uferstreifen des Krampersbaches unzulässig.

Gewerbegebiete haben einen hohen Versiegelungsgrad (GRZ 0,8).

Ergebnis:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das geplante GE liegt an einem Südhang und arrondiert die bereits vorhandenen Gewerbegebiete in Schönhöh und Bürgerholz-West.

Es sind Gebäude in Ost-Westausrichtung mit optimaler Ausrichtung der Dächer für die Nutzung als PV-Anlagen möglich.

Auswirkungen:

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades entsteht ein wärmeres und trockeneres Lokalklima.

Der Bebauungsplan setzt entlang des Krampersbaches einen 8 m breiten öffentlichen Grünstreifen fest.

Die Luftaustauschbahnen entlang des Krampersbaches sind durch die mehrfache Querung des Tales durch die Staatsstraße bereits beeinträchtigt.

Das Gebiet ist vorbelastet durch die Staatsstraße sowie das vorhandene GE.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Erweiterung des GE betroffen. Die Ein- und Durchgrünung wird als Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Das geplante GE ist aktuell im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Das Krampersbachtal wird durch Baugebiete und querende Straßen in Teilflächen zerteilt und ist nicht als durchgängiger Grünzug für die Erholungsnutzung erschlossen.

Die geplante Gewerbefläche am Lindenweg hat durch die in Dammlage geführte Staatsstraße, die benachbarten Gewerbe- und Wohngebiete am Lindenweg und das RRB im Tal-

raum bereits ein stark verändertes Landschaftsbild. An der gegenüberliegenden Straßenseite des Lindenweges stehen bereits Gewerbegebäude.

Die angrenzende Erweiterungsfläche liegt jetzt in einer (Rest-)Senke weit unter dem Niveau der Straßen und des Wohngebietes: Der Lindenweg liegt auf 597 m, der Erdwall des RRB im Tal auf 587 m und der tiefste Punkt des Baugrundstücks auf 583 m.

Auswirkungen:

Das Niveau des Betriebsgeländes wird im nördlichen Teilbereich (Zufahrt) auf 592 m und im südlichen Bereich auf 590 m ü. NN festgesetzt. Es sollen im südlichen Teil zwei- bzw. dreigeschossige Gewerbegebäude entstehen, auf denen begrünte und regenwasserspeichernde Flachdächer geplant sind. Diese „Dachaufbauten“ wurden bei der Bemessung der Wandhöhen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Bebauungsplan lässt deshalb eine maximal zulässige Wandhöhe von 6 m im nördlichen und bzw. 12 m im südlichen Teil, jeweils ab festgesetzten Geländeniveau zu.

Talseitig am Krampersbach bleibt das Urgelände erhalten, so dass auf der Ostseite durch das Sockelgeschoss die Wandhöhen real höher sein können. Da parallel zum Krampersbach Leitungen liegen, ist eine Eingrünung mit Gehölzen nicht möglich. Am Krampersbach bleibt die Hochstaudenflur erhalten.

Auf der Südseite wird das Gelände aufgefüllt und die Böschung mit einer dichten Baumhecke eingegrünt, so dass das Gebäude als 2-geschossiges Gebäude plus Staffelgeschoss und Dachaufbauten aus Blickrichtung Staatsstraße wahrgenommen wird.

Aus Blickrichtung Norden (Lindenweg) bleiben die Gebäude deutlich niedriger als die Bebauung auf der Nordseite des Lindenwegs.

Auf Blickrichtung Osten, dem Wohngebiet Bürgerholz, verändert sich die Aussicht für die bestehende talseitige Bebauung erheblich. Der Abstand zum Gewerbegebäude beträgt ca. 60 m, das EG-Niveau der Wohnhäuser liegt auf 595 bis 603 m ü NN und damit sehr deutlich über dem festgesetzten Niveau der Gewerbebebauung. Besonnung und Belichtung der Wohnhäuser sind nicht betroffen.

Für die noch nicht bebauten Parzellen ist die Situation bei Antragstellung bekannt, auch diese Parzellen liegen mit mindestens 592,5 m EG-Niveau über der Höhe des Gewerbebetriebes.

Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind lokal auf das unmittelbare Umfeld begrenzt. Das geplante Gewerbegebiet und die sich südlich noch anschließenden Freiflächen werden nicht als „Landschaft“ sondern nur als Restflächen innerhalb der geschlossenen Bebauung und des höher liegenden RRB wahrgenommen.

Bestehende Fuß- und Radwege bleiben bei Ausweisung des GE unverändert erhalten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind geringe Auswirkungen gegeben.

Das Schutzgut Erholung ist nicht betroffen.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist vorbelastet durch die benachbarte Staatsstraße und das angrenzende Gewerbegebiet.

Das geplante GE grenzt an ein reines Wohngebiet WR und ein allgemeines Wohngebiet WA an.

Beurteilungsgrundlage ist die „Schalltechnische Untersuchung“ von Hentschel Consult GmbH sowie die sich daraus ergebenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen und den angrenzenden Gewerbegebieten beurteilt sowie zum Schutz der Nachbarschaft ein Emissionskontingent L_{EK} unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung gemäß DIN 45961:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ ermittelt.

Einwirkender Gewerbelärm

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus den bestehenden Gewerbegebieten kam in Kapitel 5 zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 für ein Gewerbegebiet eingehalten werden.

Einwirkender Verkehrslärm Die Untersuchung in Kapitel 6 zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für ein Gewerbegebiet, von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts, entlang der St 2135 im Westen tagsüber bis zu einem Abstand von der Fahrbahnmitte von < 45 m um bis zu 4 dB(A) und nachts bis zu einem Abstand von der Fahrbahnmitte von < 55 m um bis zu 5 dB(A) überschritten wird.

Im Bauleitplanverfahren soll bei einer Abweichung von den Orientierungswerten der DIN 18005 ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Bei Verkehrslärm kann in der Regel bis zur Erreichung des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV (IGW16.BImSchV), welcher maßgeblich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen ist, alleine mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile auf die Überschreitung reagiert werden. Der IGW16.BImSchV von 69 dB(A) tags kann eingehalten werden.

Der IGW16.BImSchV nachts wird an westlichen Baugrenze um 1 dB(A) überschritten.

Ein aktiver Schallschutz für die gewerbliche Nutzung mit der gewünschten Sichtbarkeit für die Kunden steht nicht im Verhältnis zum Schutzzweck, so dass mit passiven Schallschutzmaßnahmen auf die Überschreitung zu reagieren ist. In Hinblick auf die zulässige Immissionsbelastung aus dem Gewerbegebiet selbst empfiehlt die Schalltechnische Untersuchung, die Büros und Arbeitsräume generell mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Geräuschkontingentierung

Zur rechtlichen Regelung des Immissionsschutzes werden Geräuschkontingente im B-Plan festgesetzt. Dies bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, dass die alleine von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden.

Die Festlegung der Geräuschkontingente in Kapitel 7 erfolgte gemäß DIN 45691 und wird in Form eines Emissionskontingents (L_{EK} in $dB(A)/m^2$) angegeben. Für die Festsetzung der Emissionskontingente wurde die Vorbelastung aus den umliegenden Gewerbegebieten in der Form berücksichtigt, dass der Immissionsbeitrag aus der neuen Gewerbefläche den Immissionsrichtwert um $6 dB(A)$ unterschreitet, d.h. irrelevant im Sinne der TA Lärm ist.

Zusätzlich zu den Emissionskontingenten wurden Zusatzkontingente für Richtungssektoren definiert. Das Gewerbegebiet ist auf Grund der benachbarten Wohnbebauung Tag und Nacht emissionsbeschränkt kontingentiert. Gemäß Rechtsprechung ist eine gebietsübergreifende

Gliederung notwendig.

Im geplanten Gewerbegebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} in den Abstrahlrichtungen weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

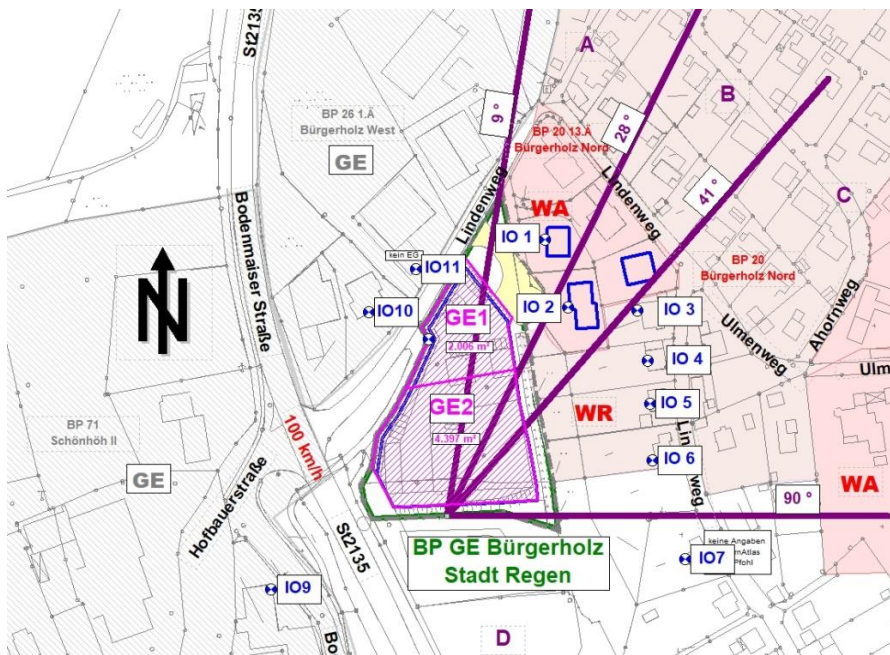
Die Lärmbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten in Gewerbegebieten ist nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans zu erfolgen.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden 2 Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten festgelegt.

Fläche	Emissions- bezugs- fläche S_{EK} [m^2]	Emissions- kontingent L_{EK} [$dB(A)/m^2$]		Schallleistungs- pegel L_w [$dB(A)/m^2$]		Zusatzkontingent Tag und Nacht $L_{EK,zus}$ [$dB(A)/m^2$]			
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	A	B	C	D
						9°-28°	29°-41°	41° - 90°	90°-9°
GE 1	1513	58	43	89,9	74,8	3	2	0	7
GE 2	5055	56	41	93,0	78,0	2	0	0	7

Mit den oben aufgeführten Emissionskontingenten kann auch im kritischsten Fall (IO 3 bis IO 5 im WR) der Planwert eingehalten werden.



Die Berechnung zeigte auch, dass an allen weiteren Immissionsorten der Planwert unterschritten wird. Aus schalltechnischer Sicht kann gemäß DIN 45691 in diesen Richtungen ein entsprechendes Zusatzkontingent LEK, zur vorgesehen werden, d.h. in definiertem Sektor kann der Betrieb mehr Schall emittieren.

Verkehrszunahme

Die Haupteinschließung erfolgt über die im Westen verlaufenden St 2135. Bis zur Einmündung wird kein Wohngebiet tangiert. Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrszunahme nicht relevant ist und die Kriterien in Anlehnung an die 16.BImSchV nicht erfüllt sind (vgl. Schalltechnische Untersuchung Kapitel 3.5).

Auswirkungen:

Die Einhaltung der Festsetzungen zum Immissionsschutz muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen und geprüft werden.

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent plus Zusatzkontingent verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind aufgrund der Nachbarschaft des Gewerbegebietes zum Wohngebiet erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Auf Basis der schalltechnischen Untersuchung erfolgt eine Emissionskontingentierung mit Richtungssektoren. Dies wird als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Durch den die Nachbarschaft schützenden Charakter der Festsetzungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausreichend gewahrt. Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind gering.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Zu den Baudenkmalen und Denkmal-Ensemble im Ortskern besteht keine Blickbeziehung.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	gering	GE auf Intensivgrünland Biotop am Krampersbach bleibt erhalten
Wasser	erheblich	Versiegelung reduziert GW-Neubildung Hoher GW-Flurabstand Uferstreifen am Krampersbach wird als öff. Grün festgesetzt Anschluss an Regenwasserkanal geplant
Boden	erheblich	Geländeterrassierungen, Aufschüttungen Keine Geländeänderung im Uferstreifen am Krampersbach
Klima + Luft	gering	Lokalklima durch hohen Versiegelungsgrad bereits deutlich verändert, keine regionalen Auswirkungen begrünte Dachflächen auch optimal geeignet für PV-Anlagen
Landschaftsbild	gering	Nicht im LSG Restflächen im bebauten Ortsgebiet
Erholung	keine	Nicht betroffen
Mensch	durch Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen und Emissionskontingenten gering	Angrenzend an WR und WA Vorbelastung Staatsstraße
Kultur- + Sachgüter	keine	Keine Sichtbeziehung zu Baudenkmalen im Stadtzentrum

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

Das vorhandene Wiesental bleibt erhalten.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Folgende Minderungsmaßnahmen für den Faktor Biotop- und Artenschutz werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt und können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden:

Gewerbegebiet:

- Erhaltung der Böschungen mit Gehölzbeständen entlang des Lindenweges und des Radweges soweit außerhalb in der Einfahrt.
- 8 m breiter Pufferstreifen entlang des Krampersbach ohne Geländeänderungen.
- Begrünung der südlichen Aufschüttungsböschung mit ausschließlich heimischen, autochthonen Gehölzen
- Beleuchtung Fassaden und Außenanlagen insektenschonend
- Festsetzungen gegen Vogelschlag für Glasfassaden
- Versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen

Der Bebauungsplan setzt die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen der Baugenehmigung fest. Dies sichert die Umsetzung der Grünordnungsmaßnahmen und ermöglicht der Gemeinde die Kontrolle.

Folgende Minderungsmaßnahmen für den **Faktor Immissionsschutz** werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt und können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden:

Emissionskontingent:

Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente LEK einschließlich des Zusatzkontingents LEK,zus weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Emissions- bezugs- fläche S _{EK} [m ²]	Emissions- kontingent L _{EK} [dB(A)/m ²]		Schalleistungs- pegel L _w [dB(A)/m ²]		Zusatzkontingent Tag und Nacht L _{EK,zus} [dB(A)/m ²]			
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	A	B	C	D
						9°-28°	29°-41°	41° - 90°	90°-9°

GE 1	1513	58	43	89,9	74,8	3	2	0	7
GE 2	5055	56	41	93,0	78,0	2	0	0	7

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A bis D hat die Koordinate X = 802509.90 und Y = 5433807.02 im UTM-Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an. Null Grad liegt im geografischen Norden.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissions-orte außerhalb des Gewerbegebiets zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „j“ im Richtungssektor „k“, LEK,j durch LEK,j + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist.

Baulicher Schallschutz

Schlafräume von Betriebswohnungen, welche in einem Abstand von < 50 m zur Straßenmitte westlich verlaufenden St2135 über die Ostfassade belüftet werden müssen, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämmmaß erreichen, (jedoch mindestens $R'_{w,ges}$ 30 dB.

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc. $R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$
- für Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = L_a - 35 \text{ dB}$

4.2 Eingriffsermittlung

Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung.

Der 8.385 m² große Geltungsbereich besteht aus dem 7.243 m² großen Gewerbegebiet und einem 1.142 m² großen öffentlichen Grünfläche am Krampersbach.

Für das Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 ist als Eingriffsbereich die gesamte Grundstücksfläche anzusetzen, weil die festgesetzte Eingrünung weniger als 10 m Breite aufweist.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche am Krampersbach dient der Erhaltung des Bestands als Retentionsraum zum Hochwasserschutz.

Das Gewerbegebiet mit einer GRZ 0,8 wird überwiegend auf Intensivgrünland (G11) errichtet, das eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild hat. Für diese Kategorie werden in der Eingriffsbilanzierung als Durchschnittswert 3 Wertpunkte angewendet.

An der Straße „Lindenweg“ ist die Böschung zu ca. 50 % mit einer Grünlandbrache (G215) und Gehölzen (B112) bestanden. Diese Kategorie hat einen mittleren Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Als Durchschnittswert sind in der Bilanzierung 8 Wertpunkte in der Eingriffsbilanzierung zu verwenden.

Der Hochstaudensaum am Krampersbach ist biotopkartiert und gesetzlich geschützt. Er bleibt erhalten, es findet kein Eingriff statt.

Als GRZ ist 0,8 festgesetzt.

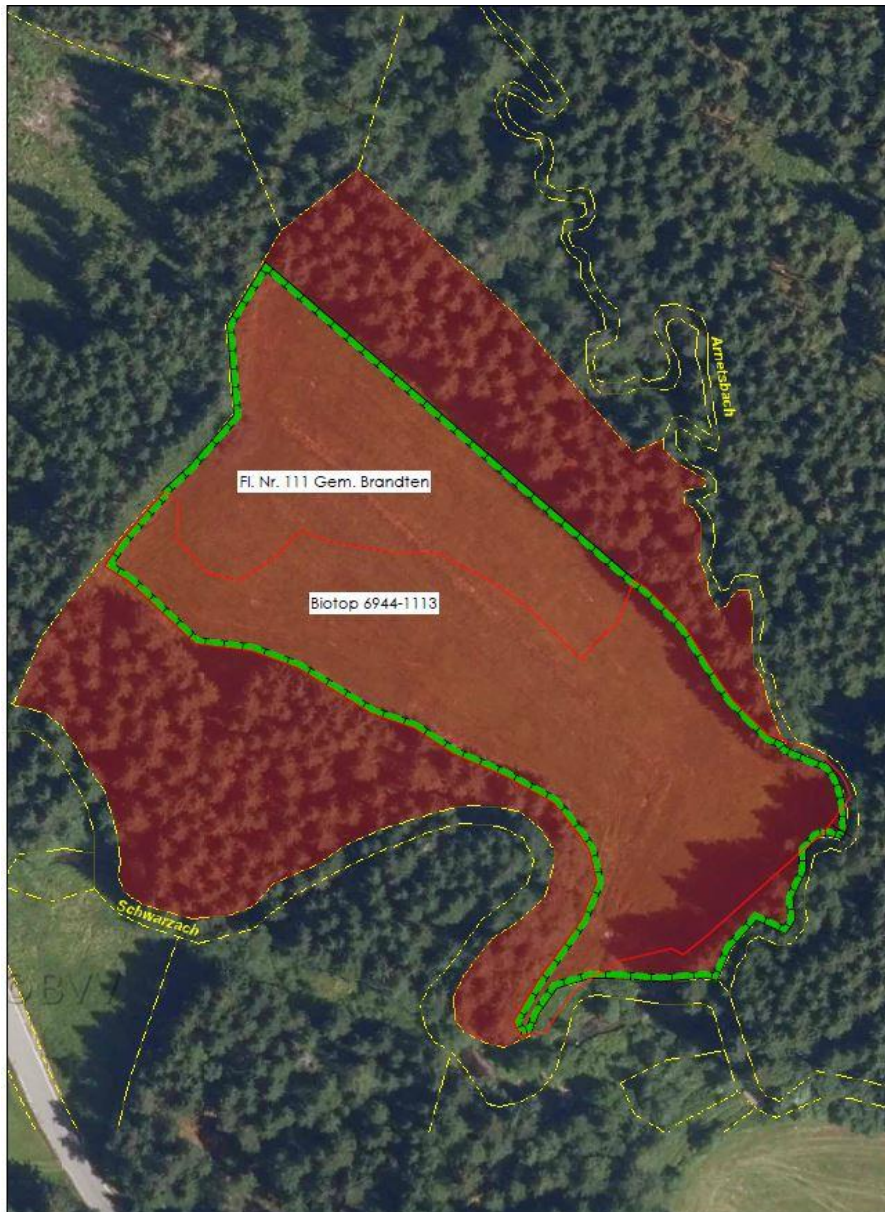
Die Flächenangaben sind gerundet.

BNT (m ²)	Festsetzung	Größe (m ²)	x	WP Bestand	x2	Beeinträchtigungsfaktor	=	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
G11 Intensivgrünland Fl. 573 + 574TF	GE GRZ 0,8	6.483	x	3	x	0,8	=	15.559
B112 Gebüsch Fl. 574 TF Straßenböschung	GE, GRZ = 0,8	760	x	8	x	0,8	=	4.864
G11 Intensivgrünland Fl. 573 + 574TF	öff. Grünfläche	1.142	x	3	x	0	=	0
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten		8.385						20.423

Der Ausgleichsbedarf von 20.423 Wertpunkten muss durch den Bauherrn erbracht werden.

4.3 Ausgleich

Die Ausgleichsfläche wird durch den Käufer der Gewerbefläche bereitgestellt. Da sie in der Gemeinde Langdorf, Gemarkung Brandten, Fl.111TF liegt, wird sie im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt. In die Ausgleichsfläche einbezogen wird außer der Wiese auch die Zufahrt sowie die Ufergehölze am Zusammenfluss von Arnetsbach und Schwarzach.



Die Sicherung als Ausgleichsfläche besteht auf Dauer. Für die Genehmigung des Bebauungsplans ist die dingliche Sicherung mit Reallast und Grunddienstbarkeit, d.h. ein Grundbucheintrag, erforderlich.

Die Grunddienstbarkeit erfolgt zu Gunsten der Stadt Regen. Die Stadt Regen wird die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf Dauer fordern. Dies kann durch den Nachweis der Durchführung der festgelegten Pflegemaßnahmen z.B. durch Rechnungen und Fotos erfolgen.

Die Ausgleichsfläche ist durch die Stadt Regen im Bayerischen Ökoflächenkataster einzutragen.

Die Pflegemaßnahmen können längstens nach 25 Jahren oder nach Erreichen des Zielzustandes auch wieder durch VNP etc. gefördert werden.

Die Ausgleichsfläche ist auf 6543 m² biotopkartiert, die trockeneren Teile der Wiese liegen außerhalb des Biotops.



Das Biotopkataster beschreibt die Wiese wie folgt:

Biotop 6944-1113: Nasswiese an der Schwarzach nordwestlich Nebelberg

„Von der Wald-Simse geprägter Nasswiesen-Bereich (mit Extensivwiesen-Anteilen) in einer Waldwiese zwischen dem Perl- (oder Arnets)-Bach und der Schwarzach (nordwestlich Nebelberg). Der angrenzende, artenarme Nordteil der Wiesenfläche wird vorwiegend durch die Zittergras-Segge dominiert und wurde nicht miterfasst.

Die erfasste Biotopfläche enthält fettere, nicht ausgrenzbare Bereiche ohne 13d-Charakter.

Im Bereich des Waldrandes (Südgrenze der Nasswiese) wurden entlang eines nicht mehr gemähten Wald-Simsen-Streifens junge Eschen gepflanzt.“

Aktuell wird die Gesamtfläche 1 x jährlich im Spätsommer / Herbst gemäht bzw. gemulcht, das Mähgut bleibt als breite Streifen liegen (Mulchen). Die Fläche wird nicht gedüngt.

Am beschatteten Waldrand wächst auch die Zweifarbige Kratzdistel, am trocken-warmen Waldrand gut ausgebildeter Saum auch mit Heidekraut, Blutwurz, Johanniskraut; beginnende Verbuschung mit Faulbaum und Zitterpappel. Vor kurzem wurden in diesem Saum Lärchen und Rosskastanien eingepflanzt.

Zwischen biotopkartierter Fläche und nichtbiotopkartierter Fläche ist kein deutlicher Unterschied erkennbar, die biotopkartierte Fläche im Süden beim Zusammenfluss der Bäche besonders nass (anmoorig bis Niedermoor). Dort befindet sich auch die einzige Zufahrt, die kleinflächig mit Bauschutt befestigt wurde.

Bewertung:

Aufgrund der Lage zwischen der Mündung des naturnahen Arnetsbaches in die naturnahe Schwarzach handelt es sich bei dem Flurstück um eine im Biotopverbund sehr hochwertige Fläche. Auch die Biotopfläche ist deshalb durch differenzierte Pflegemaßnahmen noch ökologisch aufwertbar.

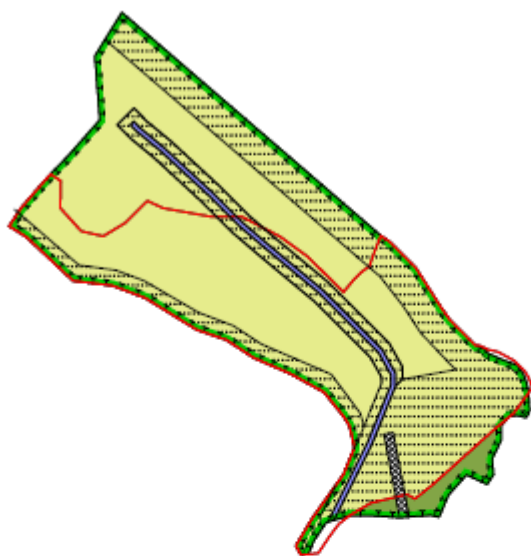
Zielzustand


Das Grünland ist zu einer artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese zu entwickeln. Der Waldrand und die Ufergehölze sind zu erhalten. Entlang von Waldrand und Gräben sind Säume zu entwickeln.


Maßnahmen zum Ausgleich

Die Maßnahmen werden in einem Pflegeplan dargestellt.

**AUSGLEICHSFLÄCHE FÜR BEBAUUNGSPLAN DER STADT REGEN „GE BÜRGERHOLZ“
 GEMEINDE LANGDORF – GEMARKUNG BRANDTEN – FL. 1111F**



 10.606 m² Ausgleichsfläche

 Biotop 6944-1113: Nasswiese an der Schwarzach nordwestlich Nebelberg





Zielzustand:

Das Grünland ist zu einer artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese (G222) zu entwickeln.
 Der Waldrand und die Ufergehölze sind zu erhalten.
 Entlang von Waldrand und Gräben sind Säume zu entwickeln.

Herstellungsmaßnahmen:

Rodung der Gehölzpflanzungen (Lärche, Rosskastanie etc.) und Zitterpappelaufwuchs

Pflegemaßnahmen:

-  Zufahrtsweg / Zufahrtspur: Fremdmaterial in Fahrspur entfernen
 Wegeherstellung ggf. durch Astmatratze, kein Schotter etc.
-  Gräben: keine Unterhaltungsmaßnahme
-  Zielzustand: G222 artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese
 1 Mahd ab 15.08; Mähgut heuen und entfernen – keine Düngung, Kein Pflanzenschutz
-  Säume und anmoorige Nassstellen : Mahd nur alle 2 Jahre

Für die **Herstellung** der Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Beseitigung aller Fremdmaterialien wie z.B. Bauschutt auch auf dem Waldweg außerhalb der Ausgleichsfläche. In der Ausgleichsfläche Herstellung einer befahrbaren Zufahrt durch den anmoorigen Bereich ggf. durch Astmatratzen
- Beseitigung aller Pflanzungen am Waldrand sowie des Zitterpappelaufwuchses. Strauchweiden am Waldrand sind zu erhalten. Die tief beasteten Fichten am Waldrand sind zu erhalten (Ausnahme Käferbefall).

Pflege der Ausgleichsfläche:

- Die Fläche ist jährlich 1 x ab Mitte August zu mähen, zu heuen und das Mähgut zu entfernen. Es sind auf ca. 10 bis 20 % der Fläche Altgrasstreifen (Punktraster) zu belassen, d.h. diese Flächen werden nur alle 2 Jahre (abschnittsweise im Wechsel)

gemäht.

Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.

- Die Mahd ist mit einem Doppelmessermähwerk (insektenschonend) durchzuführen
- Es sind bodenschonende Maschinen zu verwenden, z.B. Breitreifen, Raupenfahrzeuge

Nutzungen:

- In der Ausgleichsfläche sind alle Nutzungen außer den oben angegebenen zu unterlassen. Hierzu gehören z.B. Aufschüttungen, Abgrabungen, bauliche Anlagen, intensive landwirtschaftliche und forstliche Nutzungen, das Lagern von landwirtschaftlichen oder forstlichen Materialien sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.

Ausgleichsbilanz

Aufgrund der Pflege der Biotopfläche unter naturschutzfachlichen Vorgaben kann auch für die biotopkartierte Fläche eine Aufwertung erreicht werden.

Da die Fläche aktuell bereits ausgemagert und artenreich ist, wird der vorgeschriebene Punktabzug für die Entwicklungszeit nicht vorgenommen. Der aktuelle Zustand lässt mit Änderung der Pflegemaßnahmen erwarten, dass der Zielzustand bereits in maximal 10 Jahren erreicht werden kann.

Die Ausgleichsbilanz ergibt, dass die Ausgleichsfläche den Eingriff durch die Ausweisung des Gewerbegebietes kompensieren kann:

Brandten Fl.111 Nutzung alt	Nutzung neu	Fläche	x	(WP neu	-	WP alt)	=	Wertpunkte der Ausgleichs- fläche
G222 artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (biotopkartiert, gemulchtt)	G222 Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)	6.543	x	13	-	12	=	6.543
G221 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (gemulcht)	G222 Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)	3.760	x	13	-	9	=	15.040
L513 Bachauenwald - biotopkartiert, gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG	L513 Bachauenwald - biotopkartiert, gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG	250	x	14	-	14	=	0
Grünweg	Grünweg	53	x	3	-	3	=	0
		10.606						21.583

Dingliche Sicherung

Da die Ausgleichsfläche nicht in der Stadt Regen liegt und nicht im öffentlichen Eigentum ist, ist ein Grundbucheintrag mit Reallast sowie Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Regen erforderlich.

Monitoring

Der Grundeigentümer weist die Herstellung und Durchführung der Pflege jährlich z.B. durch Fotobelege nach.

Das Erreichen des Zielzustandes wird auf Antrag des Grundeigentümers durch die Untere Naturschutzbehörde festgestellt. Ab diesem Zeitpunkt kann die Pflege z.B. durch VNP gefördert werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die derzeit im Stadtgebiet vorhandenen freien Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Schönhöh sind sowohl aus schalltechnischer Sicht als auch aufgrund der Baugrundverhältnisse für die gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt nutzbar und befinden sich daher schon im Herausnahmeverfahren. Weitere freie Flächen stehen nicht zur Verfügung. Das Flurstück ist bereits durch den Lindenweg erschlossen.

Die potentielle Größe ist durch die angrenzenden Nutzungen und den Krampersbach bereits definiert.

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 Artenschutz ist die Bestandsaufnahme im Mai 2022. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – fortgeschriebene Fassung Dezember 2021 verwendet. Die Bewertung erfolgt gem. „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) – Stand 28.02.2014.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) dient die Voruntersuchung (Berechnung und Festsetzungsvorschläge) von Hentschel Consult.

Bei der Ausarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung wurden die folgenden Unterlagen verwendet:

- DIN 18005-1:2002-07 Schallschutz im Städtebau mit Beiblatt 1 zur DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), 6. AVwV vom 26.08.1998 zum BImSchG gemeinsames Ministerialblatt herausgegeben vom Bundesministerium des Inneren, 49. Jahrgang, Nr. 26 am 26.08.1998. Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
- RLS-90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Bundesbaugesetzblatt Teil I Nr. 8 1990
- 16. BImSchV, Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990, (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- RLS-19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019
- VDI 2719:1987-08, Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung
- DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau, Teil 1 Mindestanforderungen
- DIN 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau, Teil 2, Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen
- DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung
- [10] VDI 2714:1988-01, „Schallausbreitung im Freien“
- DIN ISO 9613-2:1999-10, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien

- „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen“ (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- DIN 18005:2022-02 – Entwurf, Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung mit DIN 18005 Beiblatt 1:2022-02 – Entwurf, Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Umsetzung des Bebauungsplans, insbesondere auch der Festsetzungen zur Grünordnung, zu Nebenanlagen und Einfriedungen, muss die Stadt Regen von den Bauwerbern einfordern.

Die gemäß § 4c BauGB vorgegebene Überwachung der Ausgleichsflächen durch die Stadt Regen entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 2 erfolgt durch die Berichtspflicht für die Herstellung der Ausgleichsfläche und Pflege der Ausgleichsfläche. Der Bericht ist zur Prüfung der UNB weiterzuleiten.

Ein Monitoring der Ausgleichsfläche ist durchzuführen. Es umfasst die Pflegemaßnahme der Ausgleichsfläche mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Monitoring ist in 5-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte sind auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist. Anschließend ist eine Förderung der Pflegemaßnahmen z.B. durch VNP möglich.

Die Ausgleichsfläche ist durch die Stadt Regen zeitnah an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „GE Bürgerholz“ der Stadt Regen soll ein neues Gewerbegebiet angrenzend an das bestehende GE Bürgerholz-Nord und GE Schönhöh ausgewiesen werden.

Die Flächen liegen nicht im LSG Bayerischer Wald.

Die Erschließung erfolgt über den Lindenweg mit unmittelbarer Anbindung an die Staatsstraße.

Die als GE ausgewiesene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Biotop am Krampersbach (Hochstaudenflur) wird erhalten.

Die Erweiterung verursacht aufgrund der Neuversiegelung erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie geringe Umweltauswirkungen aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Klima und Luft, Landschaftsbild, Erholung und Mensch. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Für das Gewerbegebiet entsteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 20.423 Wertpunkten, der auf einer privaten, ca. 10.606 m² großen Ausgleichfläche in der Gemeinde Langdorf, Gemarkung Brandten, Fl.111TF erbracht wird. Die Sicherung der Ausgleichfläche erfolgt durch Grundbucheintrag mit Reallast und Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Regen.

Für das Monitoring ist die Stadt Regen verantwortlich.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen:

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	gering	GE auf Intensivgrünland Biotop am Krampersbach bleibt erhalten
Wasser	erheblich	Versiegelung reduziert GW-Neubildung Hoher GW-Flurabstand Uferstreifen am Krampersbach wird als Öff. Grün festgesetzt Anschluss an Regenwasserkanal geplant
Boden	erheblich	Geländeterrassierungen, Aufschüttungen Keine Geländeänderung im Uferstreifen am Krampersbach
Klima + Luft	gering	Lokalklima durch hohen Versiegelungsgrad bereits deutlich verändert, keine regionalen Auswirkungen

		begrünte Dachflächen auch optimal geeignet für PV-Anlagen
Landschaftsbild	gering	Nicht im LSG Restflächen im bebauten Ortsgebiet
Erholung	keine	Nicht betroffen
Mensch	durch Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen und Emissionskontingen- ten gering	Angrenzend an WR und WA Vorbelastung Staatsstraße
Kultur- + Sach- güter	keine	Keine Sichtbeziehung zu Baudenkmalen im Stadtzentrum

III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Regen hat in der Sitzung vom 08.11.2022 die Änderung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 07.12.2022 bis einschließlich 09.01.2023.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 07.12.2022 bis einschließlich 09.01.2023.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 06.04.2023 in der Zeit vom 13.04.2023 bis einschließlich 15.05.2023

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 06.04.2023 in der Zeit vom 13.04.2023 bis 15.05.2023

6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.11.2023 in seiner Sitzung vom 28.11.2023 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Regen, 05.03.2024

.....

Andreas Kroner

Erster Bürgermeister

Vorentwurf vom 08.11.2022

Entwurf vom 21.03.2023

Fassung vom 28.11.2023

Planung mit
integrierter Grünordnung:

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

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

E.-Schikaneder-Str. 19

94234 Viechtach

Telefon 09942-904097

Email: Haas.Dorothea@t-online.de