

Bebauungsplan

„GE Tausendbachl“

Vorentwurf
vom 01.10.2024



Stadt Regen
Landkreis Regen

Bebauungsplan:



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

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

Grünordnung:

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

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

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung	5
1.	Rechtsgrundlage	5
2.	Anlass und Zweck der Planung	5
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	5
4.	Lage und Bestandssituation	7
4.1.	Räumliche Übersicht	7
4.2.	Geltungsbereich	7
4.3.	Derzeitige Nutzung	7
4.4.	Ver- und Entsorgung	8
4.4.1.	Wasserversorgung	8
4.4.2.	Abwasserbeseitigung	8
4.4.3.	Energieversorgung	8
5.	Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben	9
5.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
5.2.	Regionalplanung	9
5.3.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung	10
5.4.	Vorbereitende Bauleitplanung	11
6.	Denkmalschutz	12
7.	Immissionsschutz	12
8.	Planinhalte	13
8.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	13
8.1.1.	Konzept Bauliche Nutzung	13
8.1.2.	Konzept Verkehrserschließung	13
8.1.3.	Konzept Oberflächenentwässerung	13
8.1.4.	Schmutzwasser	13
8.1.5.	Konzept Grünordnung	13
8.2.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	14
9.	Auswirkungen der Planung	15
II.	Umweltbericht	16
1.	Einleitung	16
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	16
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	17

2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	18
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	18
2.2.	Wasser	19
2.3.	Schutzgut Boden.....	20
2.4.	Schutzgut Klima und Luft.....	20
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	20
2.6.	Schutzgut Mensch	21
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	21
2.8.	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	21
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	22
4.1.	Vermeidung und Verringerung	22
4.2.	Eingriffsermittlung.....	23
4.3.	Ausgleich	25
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	28
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	28
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	28
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
III.	Verfahren	31
IV.	Anlage zum Bebauungsplan.....	33
	Festsetzungsplan	33

I. Begründung

1. Rechtsgrundlage

Die Stadt Regen hat am beschlossen, den Bebauungsplan „Tausendbachl“ aufzustellen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

2. Anlass und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Ordnung.

Bis dato erfolgten betriebliche Erweiterungen über Einzelbaugenehmigungen. Die Realisierbarkeit der einzelnen Vorhaben musste dabei von Fall zu Fall neu geprüft und hinsichtlich möglicher Konflikte untersucht werden. Eine langfristig ausgelegte Entwicklung des Betriebes konnte dabei nicht berücksichtigt werden.

Mit Hilfe der Bauleitplanung soll das Gebiet des bestehenden Betriebes abgegrenzt werden. Gleichzeitig sollen innerhalb des Geltungsbereiches mögliche Erweiterungsräume aufgezeigt werden.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Um die Entwicklung und Erschließung von neuen Bauflächen im Rahmen eines Gewerbegebietes zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die städtebauliche Entwicklung als Gewerbegebiet bereits vorgesehen.

Der Metallbaubetrieb „Pichler“ in Dreieck wurde im Jahr 1933 gegründet und hat sich seit dieser Zeit zu einem innovativen, über die Grenzen von Deutschland hinaus agierenden Betrieb entwickelt.

Diese Entwicklung zeichnet sich auch innerhalb des Betriebsgeländes ab. Die einzelnen baulichen Erweiterungen sind in der vorhandenen Struktur klar ablesbar. Der kontinuierliche Ausbau der Produktionsflächen erfolgte, wie bereits erwähnt, durch Einzelbaugenehmigungen.

Der Geltungsbereich nimmt diese Strukturen auf und führt zu einem klar ablesbaren Abschluss.

Die eindeutig gezogene Grenze möglicher baulicher Weiterentwicklungen steht bei der Planung im Vordergrund und wird auch deshalb sehr eng gefasst.

Grundsätzlich können und sollen die ermöglichten Betriebserweiterung natürlich nicht ignoriert werden. Der Ausbau des Betriebes wurde dadurch kontinuierlich vorangetrieben und fordert auch zukünftig einen gewissen Handlungsspielraum.

Der Grundsatz der Vermeidung von Zersiedelung ist bei der Planung zu berücksichtigen. Die Einbeziehung unbebauter und unbeplanter Grundstücke wird deshalb auf das gering gehalten.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Nähe zu Wohnbebauung im angrenzenden Mischgebiet erfordert schalltechnische Untersuchungen. Diese wird im Zuge der Entwurfsplanung erarbeitet.

Der Geltungsbereich untergliedert sich in zwei Bereiche. In dem tiefer liegenden Bereich bilden die Baufenster zum einen die bestehende Bebauung ab und stellen in einem kleinen Bereich die Flächen für mögliche bauliche Erweiterungen dar.

Im Nordosten wird im höher liegenden Bereich eine Fläche für Parkplätze vorgesehen.

Die Abstufung des Grundstückes stellt eine klare Trennung dar.

Der 17.736 m² große Geltungsbereich hat folgende Teilflächen:

Bestehende Gewerbefläche	12.024 m ²
Bestehende Eingrünung im Westen und innerhalb des Betriebes	1.317 m ²
Bestehender Wald als östliche Eingrünung	1.182 m ²
Geplante Erweiterungsfläche Gewerbe und Nebenanlagen	2.092 m ²
Geplante Eingrünung, aktuell Wald	1.121 m ²



4. Lage und Bestandssituation

4.1. Räumliche Übersicht

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Regen und Zwiesel im Ortsteil Dreieck, ca. 4 km von Regen und 2 km von Zwiesel entfernt.

An das Planungsgebiet grenzen im Norden bewaldete Flächen. Im Osten folgt angrenzend an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Südlich wird das Gebiet durch die Ortsverbindungsstraße begrenzt. Im Westen schließt Wohnbebauung in einem Mischgebiet an.



4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer ca. 1,77 ha großen Fläche umfasst die Fl. Nr. TF 1528/1, 1528, TF 1529/1, 1529, TF 1530/1, 1532/2 und 1530 der Gemarkung Rinchnachmünd.

4.3. Derzeitige Nutzung

Die ca. 17.736 m² große Fläche kann in die zwei Bereiche Bestand und Erweiterung unterteilt werden. Ca. 3.219 m² Erweiterungsfläche werden für die Eingriffsbilanzierung herangezogen und im Umweltbericht genauer erläutert.

Bei der verbleibenden Fläche von 14.517 m² handelt es sich um 1,2 Hektar bereits bebaute Gewerbefläche, welche ausschließlich von der Firma „Pichler“ genutzt wird.

Im Nordosten, Süden und Südwesten befinden sich die Bestandsgebäude der Firma.

Im Nordwesten wird im Erweiterungsbereich eine Fläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Die Zufahrt zum Gewerbebetrieb erfolgt wie bisher über die Straße „Zum Tausendbachl“. Ein Teilbereich wird über die Flurnummer 1238/2 erschlossen.

4.4. Ver- und Entsorgung

4.4.1. Wasserversorgung

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

4.4.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das Trennsystem der Gemeinde.

4.4.3. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk.

5. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben

Die vorliegende Planung hat unter Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern Stand vom 16.05.2023) und der Regionalplanung stattgefunden.

5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

5.2. Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald sieht folgende Ziele vor:

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.0 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

B IV – Wirtschaft

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung

des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

(G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

3 Industrie und Handwerk

3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

(G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

4 Handel und Dienstleistungen

4.1 (Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.

4.4 (G) Im Rahmen der kommunalen Planung, insbesondere im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, ist anzustreben, dass geeignete Standorte für Handels- und Dienstleistungsbetriebe vor allem auch in den Zentrenlagen erhalten und weiterentwickelt werden.

5.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

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.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird neues Bauland erschlossen um dem ansässigen Betrieb im Hinblick auf zukünftige Betriebserweiterungen Planungssicherheit zu geben. Dies entspricht der Vorgabe des LEP:

- „Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.“

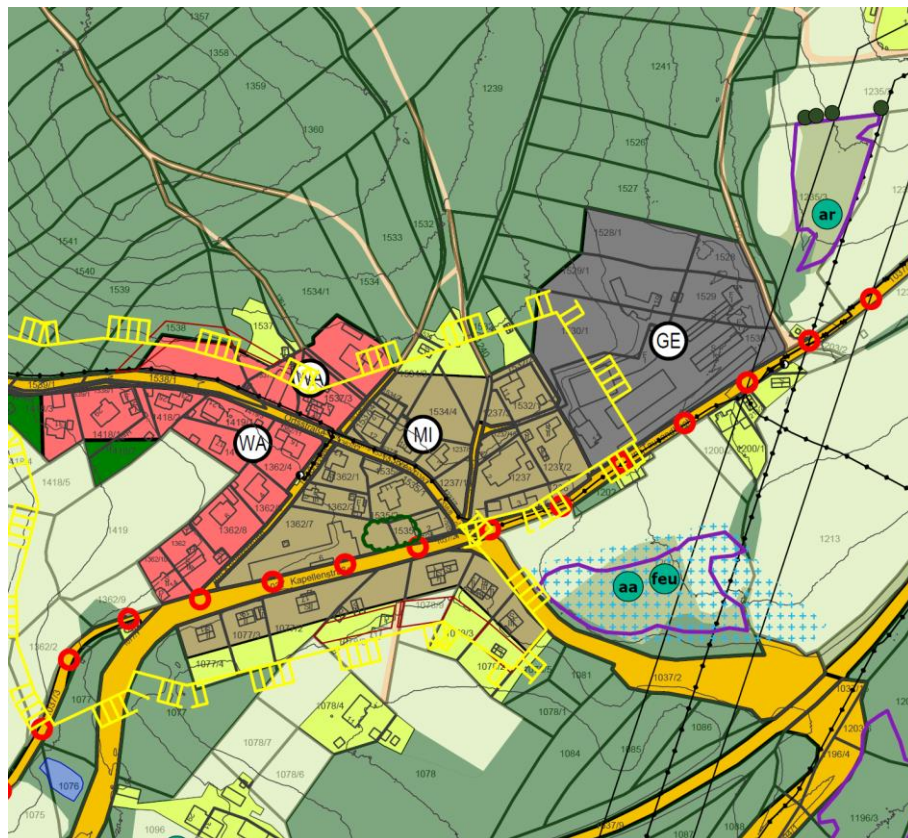
- In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass

- o die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
- o die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
- o bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.“

5.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

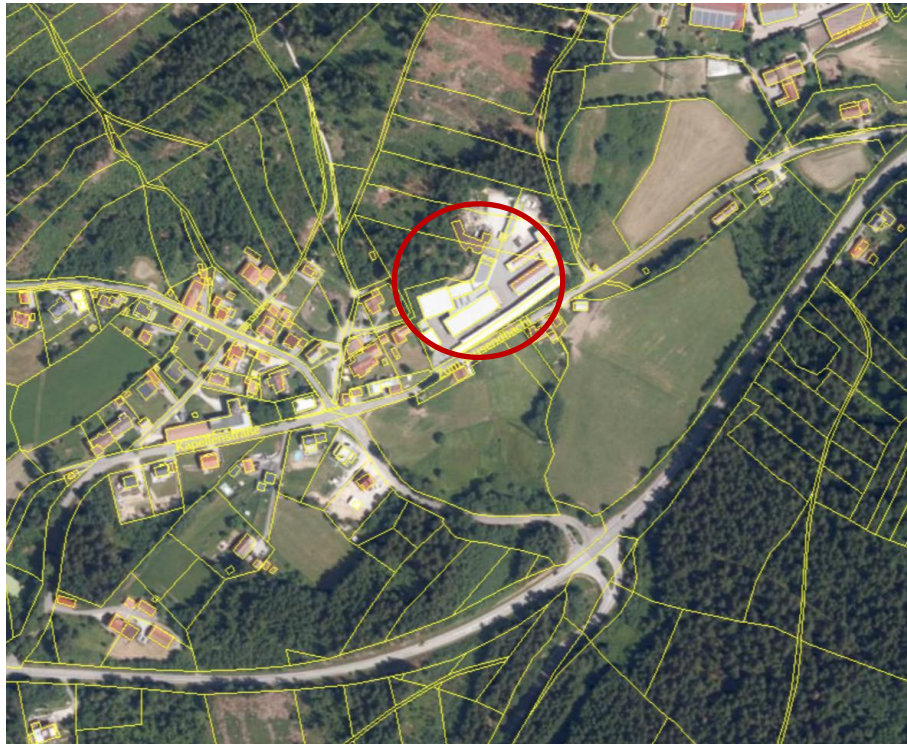


Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

6. 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.

Im Geltungsbereich selbst und auch im näheren Umfeld befinden sich keine Denkmäler. (siehe Ausschnitt Luftbild)



7. Immissionsschutz

Die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Nähe zu Wohnbebauung im angrenzenden Mischgebiet erfordert schalltechnische Untersuchungen. Diese wird im Zuge der Entwurfsplanung erarbeitet.

8. Planinhalte

8.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

8.1.1. Konzept Bauliche Nutzung

Im Gewerbegebiet entsteht zwei Bereiche, die sich durch unterschiedliche Nutzungen kennzeichnen GE 1 und GE 2

Im tiefer liegenden Bereich bilden die Baufenster zum einen die bestehende Bebauung ab und stellen in einem kleinen Bereich die Flächen für mögliche bauliche Erweiterungen dar.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudekubatur orientieren sich an den Bestandsgebäude und ermöglichen im Bereich der Erweiterungsfläche und der in die Jahre gekommenen Lagerhäuser eine sinnvolle Erweiterung.

Im Nordosten wird im höher liegenden Bereich eine Fläche für Parkplätze dargestellt.

Die Höhenabstufung des Grundstückes stellt eine klare Trennung dar.

Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,8 festgesetzt.

8.1.2. Konzept Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Zum Tausendbachl“ erschlossen. Ein Teilbereich wird über die Flurnummer 1238/2 erschlossen.

Eine interne Verbindung beider Bereiche ist vorgesehen.

8.1.3. Konzept Oberflächenentwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen, darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss über den Regenwasserkanal abgeleitet oder breitflächig versickert werden.

Die Erschließung ist gemäß dem geltenden Wasserrecht gesichert.

8.1.4. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal abzuleiten und an die bestehende Kanalisation der Gemeinde anzuschließen.

8.1.5. Konzept Grünordnung

Der Gewerbebetrieb hat sich am Ortsrand von Dreieck entwickelt und wurde mit Einzelbaugenehmigungen sukzessive vergrößert.

Der Geltungsbereich liegt ebenso wie der größte Teil des bestehenden Betriebes im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Der Herausnahmeantrag wurde durch die Stadt Regen bereits gestellt.

Es gibt keine kartierten Biotop, gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotop im Plangebiet und im Umgriff.

Die Erweiterungsfläche ist aktuell Wald. Es wird für den Wald im Geltungsbereich eine Rodungsgenehmigung beantragt.

Unmittelbar angrenzend an den bestehenden Betrieb bietet der Wald im Norden und Osten eine gute Eingrünung. Der bestehende Gewerbebetrieb ist zum angrenzenden Mischgebiet durch eine mit Laubgehölzen bestandene Böschung eingegrünt.

Auf der Ost- und Nordseite grenzt das Gewerbegebiet ebenfalls an Wald, die Böschung zum angrenzenden Forstweg ist mit Laubwald bestanden.

Im gesamten Geltungsbereich wird die Waldrodung beantragt. Gleichwohl wird entlang der Erweiterungsfläche des Betriebes eine Grünfläche ausgewiesen, in der der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten bzw. zu einen Laubholzbestand mit Waldmantelcharakter zu entwickeln ist.

Als interne Durchgrünung zwischen Bestand und der höher gelegenen Parkplatzebene wird durch den weitgehenden Erhalt des bestehenden Laubmischwaldes erreicht.

Eine Begrünung entlang der Straße „Zum Tausendbachl“ ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich.

8.2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, da dieser den Bereich als Gewerbegebiet ausweist.

9. Auswirkungen der Planung

Die Stadt Regen möchte einem alteingesessenen Metallbaubetrieb nochmals eine geordnete Betriebserweiterung ermöglichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können die Belange der ortsansässigen Bevölkerung umfassend berücksichtigt werden.

Die Erweiterung des GE erfolgt nur im mindestens notwendigen Umfang, um die Neuversiegelung und die Waldrodung gering zu halten.

Das GE liegt am Böhmweg, der Fernwanderweg hat eine lokale Bedeutung als Verbindung zwischen Regen und Zwiesel für Radfahrer. Es finden keine Veränderungen an der Straße „Zum Tausendbachl“ statt.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes muss Wald gerodet werden. Alle bestehenden Waldwege bleiben unverändert erhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans müssen die Wirkungen des Gewerbebetriebes auf die angrenzenden Wohnhäuser im Mischgebiet untersucht werden. Im Entwurf des Bebauungsplans werden eventuell notwendige Maßnahmen festgesetzt.

Der Wald wird teilweise umgewidmet zu Grünflächen. Der zu rodende Wald hat keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und den Naturschutz.

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 beschlossen, den Bebauungsplan „Tausendbachl“ aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Ordnung.

Bis dato erfolgten betriebliche Erweiterungen über Einzelbaugenehmigungen. Die Realisierbarkeit der einzelnen Vorhaben musste dabei von Fall zu Fall neu geprüft und hinsichtlich möglicher Konflikte untersucht werden. Eine langfristig ausgelegte Entwicklung des Betriebes konnte dabei nicht berücksichtigt werden.

Mit Hilfe der Bauleitplanung soll das Gebiet des bestehenden Betriebes abgegrenzt werden. Gleichzeitig sollen innerhalb des Geltungsbereiches mögliche Erweiterungsräume aufgezeigt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die städtebauliche Entwicklung als Gewerbegebiet bereits vorgesehen.

Der Metallbaubetrieb „Pichler“ in Dreieck wurde im Jahr 1933 gegründet und hat sich seit dieser Zeit zu einem innovativen, über die Grenzen von Deutschland hinaus agierenden Betrieb entwickelt.

Diese Entwicklung zeichnet sich auch innerhalb des Betriebsgeländes ab. Die einzelnen baulichen Erweiterungen sind in der vorhandenen Struktur klar ablesbar. Der kontinuierliche Ausbau der Produktionsflächen erfolgte, wie bereits erwähnt, durch Einzelbaugenehmigungen.

Der Geltungsbereich nimmt diese Strukturen auf und führt zu einem klar ablesbaren Abschluss.

Die eindeutig gezogene Grenze möglicher baulicher Weiterentwicklungen steht bei der Planung im Vordergrund und wird auch deshalb sehr eng gefasst.

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,

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden in der Begründung überprüft (s. Kap. 5.1). Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für einen alteingesessenen mittelständischen Gewerbebetrieb entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende Bebauung vor. Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung und zugleich städtebaulichen Abschluss an dieser Stelle dar. Eine Zersiedelung wird somit vermieden.

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

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

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

Der Landschaftsplan der Stadt Regen ist in den Flächennutzungsplan integriert.

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 5.März 2021.

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Gewerbebetrieb hat sich am Ortsrand von Dreieck entwickelt und wurde mit Einzelbaugenehmigungen sukzessive vergrößert.

Der Geltungsbereich liegt ebenso wie der größte Teil des bestehenden Betriebes im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Es gibt keine kartierten Biotope, gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope.

Die Erweiterungsfläche ist aktuell Wald. Es wird für den Wald im Geltungsbereich eine Rodungsgenehmigung beantragt.

Unmittelbar angrenzend an den bestehenden Betrieb bietet der Wald im Norden und Osten eine gute Eingrünung.

Es können kleinflächig in einem Randstreifen folgende Biotopnutzungstypen unterschieden werden:

- L61 junger strukturreicher Laubholz-Mischwald entlang der Zufahrt zum abgerissenen Wohnhaus
- N722 strukturreicher Nadelholz-Mischwald mittleren Alters
- L62 strukturreicher Laubholz-Mischwald auf der ostseitigen Böschung des Betriebsgeländes, begrenzt durch den außerhalb angrenzenden Forstweg

Bei dem Wald im weiteren Geltungsbereich handelt es sich um Fichtenforst, der allerdings wegen Käferbefall großflächig kahlgeschlagen werden musste:

- N711 Käferfläche, Naturverjüngung Fichte
- N712 Fichte-Altersklassebestand

Im Artenschutzkataster gibt es keine Eintragungen für den Ortsteil Dreieck und Umgebung. Dreieck und Umgebung liegen außerhalb von Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes.

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

Auswirkungen:

Es wird für den gesamten Geltungsbereich die Waldrodung beantragt. Der Eingrünungsstreifen wird als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt. In diesem Streifen soll ein Gehölzbestand mit Waldmantelcharakter entwickelt werden, so wie er am östlichen Rand des Betriebsgelände bereits besteht.

Die Betriebserweiterung erfolgt überwiegend in strukturarmen Nadelholzforst bzw, eine Käferfläche.

Als interne Grünfläche bleibt der junge, strukturreiche Laubholzmischwald größtenteils erhalten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

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

2.2. Wasser

Beschreibung:

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.

Im Geltungsbereich und Umgriff sind keine Gewässer vorhanden.

Das Gewerbegebiet entwässert nach Osten. Am Ortsrand wird das Oberflächenwasser in einem Regenrückhaltebecken gedrosselt in ein namenloses Gewässer eingeleitet. Der Wiesengraben verläuft vor der Einmündung in das Tausendbachl entlang eines landwirtschaftlichen Betriebes (Pferde).

Die Fläche ist bereits voll erschlossen und an die städtische Trennwasserkanalisation angeschlossen.

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch die Neuversiegelung erheblich reduziert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die digitale Bodenkarte gibt für den Geltungsbereich „Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) “ an.

Auswirkungen:

Im Gewerbegebiet gehen die Bodenfunktionen.

Ergebnis:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das GE liegt auf einem Südosthang. Der OT Dreieck ist von Wald umgeben. Der Metallbaubetrieb emittiert keine Luftschadstoffe.

Auswirkungen:

Durch das GE werden keine messbaren Veränderungen des Klimas und der Luftqualität eintreten.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch das GE nicht betroffen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Der Herausnahmeantrag wurde bereits gestellt.

Der Gewerbebetrieb hat sich sukzessive am östlichen Ortsrand entwickelt.

Die Erschließungsstraße „Zum Tausendbachl“ ist zugleich der historische Böhmweg, der als überregionaler Fernwanderweg ausgewiesen ist.

Die Betriebserweiterung erfolgt ausschließlich Richtung Norden im Wald. Sie hat keinerlei Fernwirkung und ist von der Wohnbebauung des Ortes durch Wald und Laubgehölze auf Böschungen abgeschirmt.

Durch das Gewerbegebiet verändert sich das Ortsbild nicht.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind gering.

Für den Wanderweg hat die Ausweisung des Metallbaubetriebes als Gewerbegebiet keine Bedeutung.

Ergebnis:

Die Herausnahme aus dem LSG Bayerischer Wald wurde bereits beantragt.

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind gering.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

An das GE grenzt Wohnbebauung im Mischgebiet an. Es wird deshalb ein Schallgutachten erstellt.

Der bestehende Betrieb liegt deutlich unterhalb der angrenzenden Bebauung und ist durch steile, mit Gehölzen bestandene Böschungen abgeschirmt.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen können erst auf Grundlage des Schallgutachtens beschrieben werden.

Ergebnis:

Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen werden im Entwurf festgesetzt und im UB behandelt.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In Dreieck und Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler eingetragen.

Das Schutzgut Kulturgüter ist nicht betroffen.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	erheblich	Waldrodung und Flächenversiegelung Wald im Eingrünungsbereich wird als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt
Wasser	erheblich	Versiegelung reduziert GW-Neubildung
Boden	erheblich	Bodenverlust durch Versiegelung
Klima + Luft	keine	nicht betroffen
Landschafts- und Ortsbild	gering	Betriebserweiterungsfläche durch Wald und bestehenden Betrieb verdeckt
Erholung	keine	Böhmweg bleibt unverändert

Mensch	Angrenzend Wohnbebauung	Schutzmaßnahmen werden in Schallgutachten ermittelt
Kulturgüter	keine	nicht betroffen

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

Die vorhandene forstwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

Erweiterungen oder Betriebsteile müssen an einen 2. Betriebsstandort ausweichen. Dadurch werden sowohl die Neuversiegelung als auch Verkehrsemissionen erhöht werden.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Das GE wird ausschließlich über vorhandene Zufahrten erschlossen. Es müssen keine neuen Straßen gebaut werden.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

Der Antrag auf Waldrodung bewirkt, dass die Gehölzbestände rechtlich aus dem Zuständigkeitsbereich der Forstverwaltung fallen. Sie werden auf Bebauungsplanebene als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt. Dadurch ist die Eingrünung des GE im Osten, Norden und Westen bereits vorhanden.

Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz werden auf Grundlage des Schallgutachtens festgelegt.

4.2 Eingriffsermittlung

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

Der 17.736 m² große Geltungsbereich hat folgende Teilflächen:

Bestehende Gewerbefläche	12.024 m ²
Bestehende Eingrünung im Westen und innerhalb des Betriebes	1.317 m ²
Bestehender Wald als östliche Eingrünung	1.182 m ²
Geplante Erweiterungsfläche Gewerbe und Nebenanlagen	2.092 m ²
Geplante Eingrünung, aktuell Wald	1.121 m ²



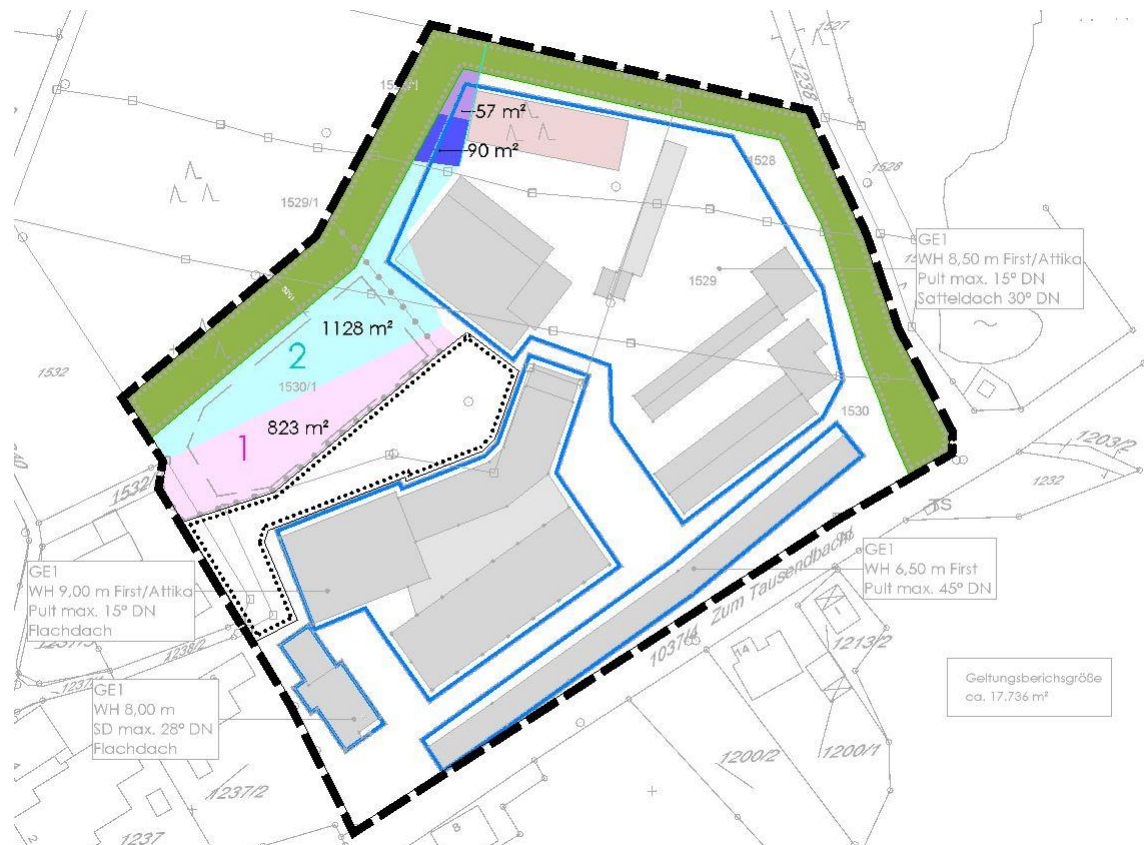
Das Erweiterungsgebiet ist aktuell Wald. Die Bestandsaufnahme gemäß Biotopwertliste wurde mit dem AELF-Abteilung Forsten abgestimmt. Es werden folgende Biotopnutzungstypen unterschieden:

1. L61 junger strukturreicher Laubholz-Mischwald – 6 Wertpunkte
2. N722 strukturreicher Nadelholz-Mischwald mittleren Alters – 7 Wertpunkte
3. N711 Käferfläche, Naturverjüngung Fichte – 3 Wertpunkte
4. N712 Fichte-Altersklassebestand – 4 Wertpunkte

Im Geltungsbereich liegt auch die vorhandene Eingrünung an der Ostseite, die erhalten wird:

- L62 strukturreicher Laubholz-Mischwald

An der Nordost- und Nordwestseite sind in der Eingrünung alle Biotopnutzungstypen, die auch im Eingriffsbereich liegen, vorhanden. Hier setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zur Pflege und Weiterentwicklung zu einem Waldmantel fest.



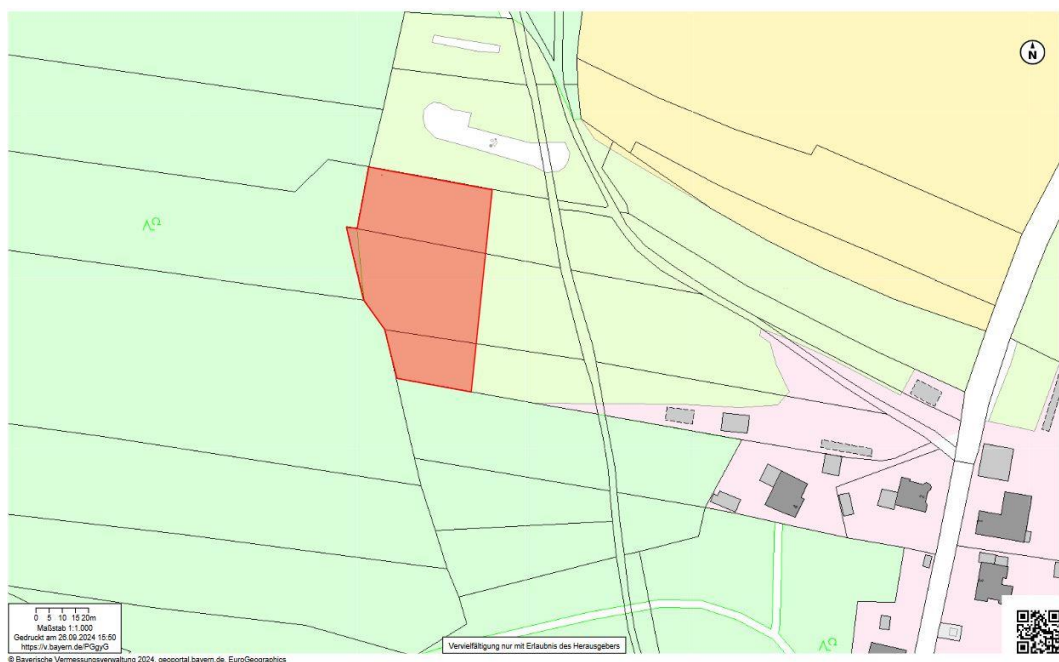
Für das GE wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Da die Erweiterungsfläche und die Eingrünungsflächen bereits eindeutig feststehen, wird statt der pauschalierten Eingriffsermittlung, die der aktuelle Leitfaden vorsieht, eine flächenscharfe Kompensationsbilanz erstellt. Es werden die Wertpunkte nicht gemittelt, sondern die gem. Biotopwertliste angegebenen Werte verwendet.

Die Gewerbefläche wird mit dem Eingriffsfaktor 1 bewertet, die Eingrünung bleibt dagegen unberücksichtigt.

Nutzung alt	Eingriff Maßnahme	Eingriffs- fläche (m ²)	x	WP Bestand	*	Beein- trächtig- ungs- faktor	=	Aus- gleichs- bedarf	WP
L61 junger Laubholz- Mischwald strukturreich	GE Erweiterung	823	x	6	x	1	=	4.938 WP	
N722 Nadelholz- Mischwald strukturreich	GE Erweiterung	1.128	x	7	x	1	=	7.896 WP	
N712 Nadelholzforst Altersklassebestand	GE Erweiterung	90	x	4	x	1	=	360 WP	
N711 Käferfläche, Naturverjüngung Fichte	GE Erweiterung	57	x	3	x	1	=	171 WP	
N722, N712, N711	Eingrünung Gewerbegebiet - Sukzession zu W12 Waldmantel	1.121	x	3	x	0	=	0 WP	
	Eingriffsfläche	3.219	m²			Ausgleichsbedarf		13.365 WP	

4.3 Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf von 13.365 Wertpunkten für die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt im Ortsteil Schweinhütt in der Gemarkung Rinchnachmündt, Fl. 178TF, 179TF und 184TF.



Das Grünland wird aktuell als güllegedüngtes Intensivgrünland bewirtschaftet. Der ausparzellierte Weg ist nicht vorhanden.

Im Westen und Süden grenzt auf den Nachbargrundstücken ein Fichtenforst an. Das nördlich angrenzende Flurstück ist Brachland. Entlang der Grenze verläuft auf Fl. 184 ein Grünweg als Zufahrt zum westlich angrenzenden Wald.



Das Intensivgrünland ist zu einer artenreichen Heuwiese (G212) zu entwickeln.

Düngung, PSM und Mulchen sind unzulässig. Das Mähgut ist auf der Fläche zu trocknen und muss entfernt werden.

Das Grünland ist 5 Jahre lang auszuhagern mit 3 Schnitten pro Jahr ohne Festlegung eines Schnittzeitpunktes.

Anschließend ist es als Heuwiese mit 2 Schnitten pro Jahr, 1. Schnitt ab 15.06., zu bewirtschaften.

Teilflächen Nutzung alt	Teilflächen Nutzung neu	Fläche	x	(WP neu	-	WP alt)	=	Ausgleichs- wert	ange- rechnete WP
G11 Intensivgrünland, güllegedüngt Gem. Rinchnachmündt Fl. 178TF, 179TF, 184TF	G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	2.673	x	8	-	3	=	13.365	WP
V33 Grünweg Fl. 184 TF	V33 Grünweg Fl. 184 TF	225	x	3	-	3	=	0	WP
N712 Nadelholzrost auf Nachbarflurstück - Waldrand	N712 Nadelholzrost - Waldrand	500	x	7	-	7	=	0	WP
		3.398						13.365	WP

Die 3.400 m² große Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplanentwurf planlich und textlich festgesetzt.

Sie ist durch die Stadt Regen im Bayerischen Ökoflächenkataster einzutragen.

Die Ausgleichsfläche bleibt in Privatbesitz. Vor Ort ist sie durch die Markierung der Grenze eindeutig zu kennzeichnen. Sie wird im Grundbuch durch eine dingliche Sicherung mit Reallast zugunsten der Stadt Regen abgesichert.

Die Herstellung und Pflege ist der Stadt Regen anzuzeigen (Berichtspflicht).

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Die Kosten für die Pflegemaßnahmen trägt für 25 Jahre der Eigentümer. Anschließend ist für die Pflege eine Förderung z.B. durch das Vertragsnaturschutzprogramm möglich.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterung des Betriebes ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen und der Topografie nur Richtung Norden möglich.

Aus Immissionsschutzgründen werden Gewerbebauten nur im Nordosten in größtmöglichen Abstand zu Wohngebäuden zugelassen.

Auf der höhergelegenen ortsnahen Fläche sollen Mitarbeiterparkplätze entstehen.

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 am 2. August 2024.

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wurde für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. Die Datengrundlagen wurden dem Bayernatlas und FIS-Natur entnommen.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) dient die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau. Ein schalltechnischer Bericht wurde beauftragt, die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan-Entwurf einfließen.

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.

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

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Ordnung.

Bis dato erfolgten betriebliche Erweiterungen über Einzelbaugenehmigungen. Die Realisierbarkeit der einzelnen Vorhaben musste dabei von Fall zu Fall neu geprüft und hinsichtlich möglicher Konflikte untersucht werden. Eine langfristig ausgelegte Entwicklung des Betriebes konnte dabei nicht berücksichtigt werden.

Mit Hilfe der Bauleitplanung soll das Gebiet des bestehenden Betriebes abgegrenzt werden. Gleichzeitig sollen innerhalb des Geltungsbereiches mögliche Erweiterungsräume aufgezeigt werden.

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Der Herausnahmeantrag wurde bereits gestellt.

Die Zufahrt zum Gewerbebetrieb erfolgt wie bisher über die Straße „Zum Tausendbachl“. Ein Teilbereich wird über die Flurnummer 1238/2 erschlossen.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 17.736 m².

Firma „Pichler“ nutzt bereits 12.024 m² als Betriebsfläche, alle Baumaßnahmen wurden über Einzelbaugenehmigungen erstellt.

Der Erweiterungsbereich incl. Eingrünung hat eine Größe von 3.219 m², die für die Eingriffsbilanzierung herangezogen werden.

Für den Wald innerhalb des Geltungsbereichs wird die Rodung beantragt und teilweise in eine Grünfläche umgewidmet. Sie wird mit dem Entwicklungsziel Waldmantel festgesetzt.

Die Erweiterung verursacht aufgrund der Neuversiegelung erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Wasser und Boden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes wird eine 3.400 m² große Ausgleichsfläche in der Gemarkung Rinchnachmündt Fl. 178/TF, 179/TF und 184/TF festgesetzt.

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	erheblich	Waldrodung und Flächenversiegelung Wald im Eingrünungsbereich wird als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt
Wasser	erheblich	Versiegelung reduziert GW-Neubildung
Boden	erheblich	Bodenverlust durch Versiegelung
Klima + Luft	keine	nicht betroffen
Landschafts- und Ortsbild	Gering	Betriebserweiterungsfläche durch Wald und bestehenden Betrieb verdeckt
Erholung	keine	Böhmweg bleibt unverändert
Mensch	Angrenzend Wohnbebauung	Schutzmaßnahmen werden in Schallgutachten ermittelt
Kulturgüter	keine	nicht betroffen

III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Tausendbachl“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vombis einschließlich

4. Öffentliche Auslegung

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

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

6. Satzung

Der Stadtrat der Stadt Regen hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vomals Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Regen,

.....

1. Bürgermeister Andreas Kroner

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Regen,

.....

1. Bürgermeister Andreas Kroner

Vorentwurf vom

Entwurf vom

Fassung vom

IV. Anlage zum Bebauungsplan

Festsetzungsplan

Planung:



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

Grünordnung:

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

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