



## 8. Deckblattänderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

„Bereich Unterhaslach - Sondergebiet überörtlich raumbedeutsame Reitsportanlage“

Flurnummern 724 (TF), 725 (TF), 726 (TF) und 730 (TF) der Gemarkung Diesenbach

# Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

## Vorbemerkung, Städtebauliche Ziele und Alternativen

Die vorliegende Bauleitplanung dient dazu, der in der Marktgemeinde dokumentierten Anfrage für ein Sondergebiet überörtlich raumbedeutsame Reitsportanlage im Bereich von Unterhaslach die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Ein konkretes Ansiedlungsvorhaben bedingt eine Bauleitplanung. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde der Änderungsbereich als Sondergebiet „überörtlich raumbedeutsame Reitanlage“ ausgewiesen.

Der Änderungsbereich liegt westlich des Siedlungsschwerpunktes Regenstauf/Diesebach, westlich der Autobahn A93 und umfasst ca. 4,9 ha. Die bisher unbebauten Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Angrenzend besteht die Splittersiedlung Unterhaslach. Nördlich und südlich schließt der Änderungsbereich an vorhandene Erschließungsstraßen.

Die Planungsfläche war im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Markt Regenstauf als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1986 beinhaltet im Änderungsbereich keine konkreten Zielaussagen.

Mit Beginn der städtebaulichen Planung im Jahr 2016 wurde ein alternativer Standort nördlich des Ortsteils Hochstraß diskutiert. In einem durchgeführten Fachstellengespräch (Scoping) am 15.12.2016 wurden von mehreren Seiten Bedenken bezüglich des Standorts geäußert. Vonseiten der Regierung der Oberpfalz verstieß das Projekt gegen das Anbindegebot und somit gegen die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2013. Zudem führe die Standortwahl zu einer Zersiedelung der Landschaft. Ebenfalls ablehnende Stellungnahmen äußerten die Kreisbaumeisterin sowie die Untere Naturschutzbehörde. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Landschafts- und Ortsbild wären als erheblich einzustufen. Aus diesem Grund wurde diese Alternative nicht weiter verfolgt.

Eine weitere Alternative bestand im Umfang des Geltungsbereichs der Deckblattänderung. Im Bereich Preßgrund und Oberhaslach war die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen vorgesehen. Aufgrund der ablehnenden Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz, wurde diese Baugebietsentwicklung vorerst nicht weiter verfolgt.

## Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in dem die Umweltwirkungen ermittelt wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung dargelegt. Der Umweltbericht berücksichtigt die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Änderungsbereich.

Innerhalb der Umweltprüfung erfolgte eine Darstellung der Rahmenbedingungen, planerischer Vorgaben und Fachgesetze, eine allgemeine schutzgutbezogene Bestandsanalyse im Gesamtgebiet, eine Einstufung der Beeinträchtigungen, Bestandserfassung der Schutzgüter (Mensch, Bevölkerung und Gesundheit, Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der FNP-Änderung auf die verschiedenen Schutzgüter, Prognose bei Nichtdurchführung der Planung, Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und eine allgemein verständliche Zusammenfassung

Gutachten oder gesonderte Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Zusätzliche Maßnahmen zur Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben des Artenschutzes wurden geprüft. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Flächen sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Aufgrund ausreichender Ausweichlebensräume unter Berücksichtigung der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammen-

Auch der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Regental äußerte sich zur Abwasserentsorgung und technischen Erschließung, Ableitung von Niederschlagswasser und zur gültigen Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung mit Beitrags- und Gebührensatzung. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und bei einer konkreten Projektplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Der Bayerische Bauernverband gab in seiner Stellungnahme Bedenken zur Wohngebietsausweisung, Verträglichkeit landwirtschaftlicher Nutzung in einem Mischgebiet, Verkehrssituation und zum Bedarf. Aufgrund der unüberwindbaren landesplanerischen Zielvorgaben wurde die Neuausweisung von Wohn- und Mischbauflächen nicht weiter verfolgt.

Der Landesfischereiverband Bayern e.V. äußerte sich kritisch zum Kanalsystem im Marktgemeindegebiet Regenstauf, der mangelhaften Niederschlags- und Abwasserbeseitigung, sowie dem Einfluss auf das nächstgelegene FFH-Gebiet (Fluss Regen). Die Ausweisung der Misch- und Wohnbauflächen wurde nicht weiter verfolgt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung oder der Projektzulassung können im Rahmen der geltenden Regeln der Technik ausreichend Vorkehrungen zur quantitativen und qualitativen Vorreinigung des Abwassers vorgenommen werden.

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. gab in seiner Stellungnahme Bedenken zur Ortsentwicklung, Siedlungsstruktur, erforderlichen Ausbau von Erschließungsstraßen und Zerstörung von ökologisch wertvoller Flächen, fehlendes Verkehrskonzept, Vorbelastung der Autobahn sowie Alternative Entwicklungsflächen und Bedarf. Aufgrund der unüberwindbaren landesplanerischen Zielvorgaben wurde die Neuausweisung von Wohn- und Mischbauflächen nicht weiter verfolgt.

Der Regionale Planungsverband verwies auf regionalplanerische Vorgaben, wie dem landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Siedlungsstruktur und Erholungsgebiete. Aufgrund von Wohnbauflächenpotentialen am Hauptort Regenstauf, der dörflichen Struktur und Umfang der geplanten Ausweisung wurde die FNP-Deckblattänderung als kritisch bewertet und abgelehnt. Aufgrund der unüberwindbaren landesplanerischen Zielvorgaben wurde die Neuausweisung von Wohn- und Mischbauflächen im beabsichtigten Umfang seitens des Marktes Regenstauf nicht weiter verfolgt. Die landschaftsverträgliche Einpassung der Reitsportanlage erfolgt auf nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Projektzulassung.

Der Anglerverein Neutraubling e.V gab in der Stellungnahme Hinweise zum Grundwasserflurabstand, wasser-sensiblen Bereich, beschränkte Versickerungsfähigkeit des Bodens, Altablagerung, Bausausführung und Lagerung. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und bei einer konkreten Projektplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Vodafone GmbH, Kabel Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH und Bayernwerk Netz GmbH, gaben Hinweise zur bestehenden Infrastruktur und baten um eine rechtzeitige Abstimmung bei Bau-maßnahmen. Die Hinweise wurden für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen und textlich in der Bauleitplanung ergänzt.

### **Zusammenfassung**

Der Markt Regenstauf möchte aufgrund einer konkreten Anfrage ein Sondergebiet für eine überörtlich raumbedeutsame Reitsportanlage entwickeln. Das Vorhaben ermöglicht dem Markt Regenstauf ein Alleinstellungsmerkmal über die regionalen Grenzen hinaus und dient somit der Stärkung der raumordnerischen Mittezentrumsfunktion sowie des bestehenden Fremdenverkehrs in der größten Gemeinde des nördlichen Landkreises. Die Planungsfläche wird landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet. Die ca. 4,9 ha große Fläche befindet sich westlich von Regenstauf, im Ortsteil Unterhaslach, Gemarkung Diesenbach.

Die Marktgemeinde veranlasste die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan in diesem Bereich. Der vorliegende Geltungsbereich wird vollständig als Sondergebiet als überörtlich raumbedeutsame Reitsportanlage dargestellt.



26. AUG. 2019  
Regenstauf, den .....  
Markt Regenstauf

.....  
Siegfried Böhringer, Erster Bürgermeister