

7. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 5 BauGB

Vorbemerkung

Der Markt Regenstauf beabsichtigt, an geeigneter Stelle des Hauptortes Regenstauf gezielt ein spezielles Wohnquartier mit Ausrichtung auf die sozialräumliche Integration zu entwickeln und kostengünstigen Wohnraum für spezielle, benachteiligte Nutzergruppen zu schaffen.

Der Markt Regenstauf stellte sich dieser Aufgabe in Zusammenarbeit mit einem kirchlichen Wohnungsbau-träger auf einem dafür bereitstehenden Grundstück zwischen der kirchlichen Einrichtung des Spindlhofes und der bestehenden Quartiere am Grasigen Weg.

Die genannten städtebaulichen Ziele erforderte eine Anpassung des Flächennutzungsplanes in Form einer Deckblattänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Parallelverfahren. Die geänderten Rahmenbedingungen machen die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich, da die derzeit bestehenden Wohnbaulandpotenziale für die genannte, spezielle städtebauliche Entwicklung nicht geeignet sind und dem gestiegenen Wohnraumbedarf grundsätzlich durch die Neuausweisung von entsprechenden Flächen entgegengetreten werden muss.

Der Bauleitplanung lag ein städtebauliches Konzept zugrunde, das konsequent insbesondere durch die Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO und durch die planlichen Festsetzungen umgesetzt werden soll.

Der Gesamtumfang der 7. Deckblattänderung umfasst ca. 2,1 ha, davon 1,8 ha allgemeines Wohngebiet und 0,3 ha öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof.

Die vorliegende Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungen gingen von der Öffentlichkeit keine wesentlichen Stellungnahmen ein. Die Bürger wurden bereits vor Beginn der Bauleitplanung intensiv eingebunden.

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurden erhebliche, denkmalrechtliche Vorbehalte vorgebracht. Insbesondere wurde infrage gestellt, ob durch die Bauleitplanung nicht erhebliche Auswirkungen auf das Baudenkmal Landschaftspark am Schloss Spindelhof zu besorgen wären.

Der Markt Regenstauf kam im Rahmen der Abwägung zum Ergebnis, dass die öffentlichen Belange zur Wohnraumschaffung und der sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB und Art. 106 und Art. 118, 118a BayVerf) für sozial oder aus sonstigen Gründen benachteiligte Bevölkerungsgruppen in der Abwägung ein hohes Gewicht haben. Nicht verkannt wurden die erhöhte Bedeutung und das besondere Gewicht der Belange der Denkmalpflege (§1 Abs. 6 Nr. 5 und Art. 141 BayVerf), die durch das Landesamt vorgebracht wurden. In der Abwägungsentscheidung dieser beiden Belange untereinander gewichtete der Markt Regenstauf die Belange der Denkmalpflege als geringfügig weniger bedeutend.

Die Einschätzung des Landratsamtes Regensburg, es gäbe besser geeignete Standortalternativen für das Vorhaben, konnte im Rahmen der Abwägung nicht geteilt werden. Planungsalternativen bestanden hinsichtlich der Baumassen. Durch die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Nachbarschaft wurde eine Reduzierung der Baumassen erreicht, was hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch als positiv festzustellen ist. Weitere Planungsvarianten bestanden nicht.

Durch die Reduzierung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wurde geprüft, ob durch die vorgesehenen Festsetzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Weitere Anregungen gingen hinsichtlich der festgesetzten Überdeckung von Tiefgaragen, den Höhenfestsetzungen, der Spielplatzfläche sowie zur Ortsrandeingrünung ein. Nach Abwägung wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung in Teilbereichen überarbeitet.

Von der unteren Naturschutzbehörde wurde die Eignung einer internen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche infrage gestellt. Es konnte im Rahmen der Abwägung nicht erkannt werden, dass die interne Ausgleichsfläche isoliert liegt, da ein Anschluss an die freie Landschaft am östlichen Rand des Bau-gebiets vorliegt. Die Fläche ist aus Sicht der Marktgemeinde nicht grundsätzlich ungeeignet.

Hinsichtlich des Brandschutzes wurde eine intensive Abstimmung des Kreisbrandrates gefordert. Im Rahmen der Abwägung wurden ein qualifiziertes Planungsbüro für den Brandschutz eingeschaltet und die entsprechenden Inhalte mit der Fachbehörde abgestimmt.

Weitere, erhebliche Bedenken gingen nicht ein.

Von den weiteren Trägern öffentlicher Belange gegen eine Vielzahl von Hinweise ein, die im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen wurden bzw. berücksichtigt werden konnten.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch die Genehmigungsbehörde am Landratsamt Regensburg die Auflage, eine ausreichende Bedarfsbegründung in die Planunterlagen aufzunehmen.

Umweltbelange

Unüberwindbare, artenschutzrechtliche Hindernisse waren auf Ebene des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar.

Für die zu erwartenden Eingriffe wurde im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Eingriff bilanziert sowie die erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt. Im Bebauungsplan wurde im Eingriffsgebiet eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die verbleibende Kompensation erfolgt durch eine externe, im Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsfläche nördlich von Ramspau.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Lärmauswirkungen ermittelt und entsprechend in die Abwägung eingestellt. Die unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereichs bestehende Sirene führte dazu, dass in Teilbereichen des Geltungsbereiches schallschutztechnischen Festsetzungen erforderlich waren. Von Seiten des Landratsamtes Regensburg wird der zu erwartende Schalldruckpegel als nicht gesundheitsgefährdend eingestuft.

Für das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wurde keine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert, da die Durchgängigkeit der Hauptwege erhalten bleibt bzw. nicht gestört werden. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten, da der Planungsraum als Ackerfläche keine wesentliche Erholungsnutzung aufweist.

Für die baubedingte Beseitigung von unversiegelten Ackerflächen wurde nach naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichsflächen festgesetzt.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück versickert werden, da der Mischwasserkanal im Grasigen Weg aufgrund der hydraulischen Auslastung kein weiteres Niederschlagswasser aufnehmen kann. Mit der vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser wird die Grundwasserneubildung gefördert und die Wassermenge, die oberirdisch abfließen und damit zu Überflutungen führen kann, deutlich begrenzt. Auswirkungen auf das Fließgewässer Regen bei den üblich bekannten Überschwemmungen sind nicht zu erwarten, da die Planungsfläche außerhalb des bekannten festgesetzten Überschwemmungsbereichs liegt. Jedoch liegt sie im Randbereich einer Hochwassergefahrenflächen HQ extrem, welches statistisch seltener als einmal in 100 Jahren stattfindet. Mit einer entsprechenden Höhenfestsetzung für die Erdgeschosshöhe der entstehenden Gebäude wurden erhebliche Auswirkungen auf Kulturgüter unter Schutzgut Mensch ausgeschlossen. Aufgrund der äußerst geringfügigen Betroffenheit am äußersten Rand des HQ extrem kam die Marktgemeinde in der Abwägung zum Ergebnis, dass die Belange des Retentionsraumerhalts vernachlässigbar sind.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wurden am neu entstehenden Siedlungsrand entsprechende Pflanzbindungen festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des südlich angrenzenden Bau- und Bodendenkmals des Schloss Spindlhof mit angrenzendem Landschaftspark wurde nicht festgestellt, dass es sich beim vorhandenen Landschaftspark aufgrund der geringen Größe und der fehlenden, typischen Ausstattungsmerkmale sowie der bereits beeinträchtigten Sichtverbindungen zur freien Landschaft nicht um ein Denkmal von herausragender Bedeutung handelt. Erhebliche Auswirkungen durch die Bauleitplanung auf das Baudenkmal sind nach Abwägung nicht zu erwarten.



15. OKT. 2018

Markt Regenstein


.....
Siegfried Böhringer, Erster Bürgermeister