

Stadt Regen Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 18	Verfahrensstand Rechtskraft
--------------------------------	--	--------------------------------

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.11.2023 die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 18 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 27.02.2024 hat in der Zeit vom 23.04.2024 bis 24.05.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 18 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 27.02.2024 hat in der Zeit vom 23.04.2024 bis 24.05.2024 stattgefunden.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 18 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 02.07.2024 wurden mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2024 bis 25.11.2024 öffentlich ausgelegt.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Bauausschuss in der Sitzung vom 02.07.2024 gefasst.

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr.18 in der Fassung vom 02.07.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 24.10.2024 bis 25.11.2024 beteiligt.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Bauausschuss in der Sitzung vom 02.07.2024 gefasst.

In seiner Sitzung am 17.12.2024 hat die Gemeinde Rinchnach nach Prüfung der zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen und unter Berücksichtigung der Abwägung der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevanten Stellungnahmen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Nach Abschluss des Verfahrens wurde mit Schreiben vom 23.01.2025 die Genehmigung nach § 6 Abs. 2 und 4 BauGB beantragt.

Die Genehmigung der Änderung vom 17.02.25 wurde am 24.02.2025 öffentlich bekannt gemacht, womit die Flächennutzungsplanänderung mit selben Datum wirksam geworden sind.

Parallel dazu wurden die Verfasser der abwägungsrelevanten Stellungnahmen über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet und die vorliegende zusammenfassende Erklärung gefertigt.

Stadt Regen Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 18	Verfahrensstand Rechtskraft
--------------------------------	--	--------------------------------

2. Ziel der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der städtebaulichen Ordnung.

Die Gemeinde Rinchnach möchte durch die Änderung des Flächennutzungsplans eine Ortsrandabrundung im Bereich Gehmannsberg erzielen.

Eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit einer sinnvollen Abrundung der Ortschaft ist hier wünschenswert. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Erweiterungsflächen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Stadt Regen Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 18	Verfahrensstand Rechtskraft
--------------------------------	--	--------------------------------

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der erforderliche Umweltbericht stellt nach örtlicher Analyse der bestehenden Situation die Auswirkungen der Planung und die sich daraus ergebenden notwendigen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar.

Die Bedeutung des Plangebietes ist für Natur und Landschaft sowie auch für wildlebende Tiere und die biologische Vielfalt gering.

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. Im 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.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

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

Die Fläche des WA wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Im Artenschutzkataster gibt es keinen Fundpunkt in Gehmannsberg.

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

Auswirkungen:

Für das zusätzlich ausgewiesene WA wird ausschließlich Grünland beansprucht. Gem. Biotopwertliste hat Intensivgrünland (G11) einen geringen ökologischen Wert (3 von 15 Wertpunkte).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

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

Stadt Regen Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 18	Verfahrensstand Rechtskraft
--------------------------------	--	--------------------------------

Wasser

Beschreibung:

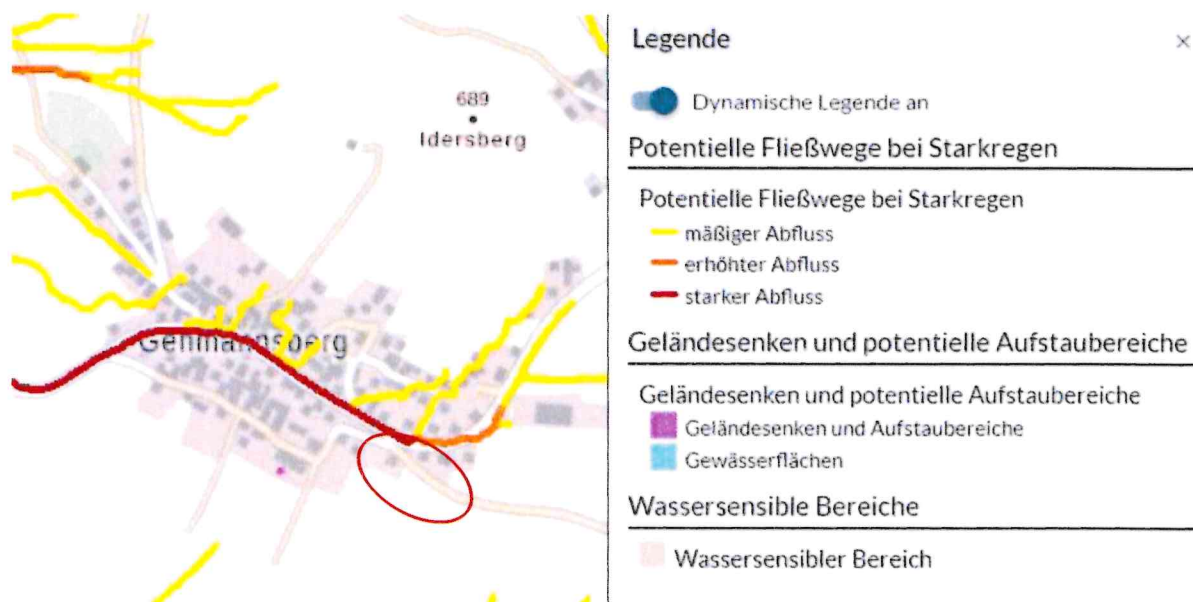
Das Baugebiet liegt an einem Südwesthang außerhalb von Gewässern und Überschwemmungsbereichen.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.

Wassersensibler Bereich / wild abfließendes Wasser: Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ dient als Orientierungshilfe in der Bauleitplanung, um mögliche Risiken im Hinblick auf verschiedene Wassergefahren zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Im Geltungsbereich sind potentielle Fließwege mit unterschiedlichen Abflüssen bei Starkregen verzeichnet. Das geplante WA liegt günstig außerhalb von Fließwegen bei Starkregenereignissen.

Auszug aus der Hinweiskarte <https://s.bayern.de/hios>



Geländeanschnitte sind für das WA nicht erforderlich, so dass nicht mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden muss.

Die Fläche ist bereits voll erschlossen.

Stadt Regen Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 18	Verfahrensstand Rechtskraft
--------------------------------	--	--------------------------------

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch den Versiegelungsgrad reduziert.

Das geplante WA liegt günstig außerhalb von Fließwegen bei Starkregenereignissen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers wird nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die digitale Bodenkarte gibt für den Geltungsbereich „fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis)“ an. Der Standort ist sehr ertragreich.

Auswirkungen:

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren, werden aber in der Gartennutzung teilweise wiederhergestellt.

Ergebnis:

Es sind geringe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das WA liegt auf einem Südwesthang.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung des WA werden keine messbaren Veränderungen des Klimas und der Luftqualität eintreten.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Erweiterung des WA nicht betroffen.

Stadt Regen Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 18	Verfahrensstand Rechtskraft
--------------------------------	--	--------------------------------

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an den geschlossenen Siedlungsbereich an.

Die Erschließungsstraße ist der „Gunthersteig“, ein überregionaler Fernwanderweg von Niederalteich nach Kašperské Hory/Bergreichenstein mit lokaler Bedeutung als Wanderweg zwischen der Klosteranlage Rinchnach und der Wallfahrtskirche Frauenbrünnl.

Durch das Baugebiet verändert sich das Ortsbild nur geringfügig.

Eingrünung und Eingriffsregelung werden im Bauantragsverfahren verbindlich geregelt. Die Vorgaben aus dem Landschaftsplan sind zu erfüllen.

In einem Freiflächengestaltungsplan sind alle befestigten und versiegelten Flächen sowie die Eingrünung darzustellen. Bei der Eingrünung ist bei den Pflanzabständen das Nachbarschaftsrecht zu beachten (AGBGB Art. 47 + 48). Der Ausgleichsbedarf ist gem. BayKompV zu ermitteln und auf dem Baugrundstück z.B. durch die Pflanzung freiwachsender Hecken aus heimischen Sträuchern oder Streuobstbäumen zu erbringen. Bei einer Grundstücksfläche von 1.000 m² wird eine ca. 300 m² große Ausgleichsfläche nötig sein (siehe dazu Berechnung im Umweltbericht unter 4.2)

Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gering. Die Vorgaben des Landschaftsplans müssen bei der Gartengestaltung incl. Ausgleichsfläche eingehalten werden.

Für den Wanderweg hat die geringfügige Erweiterung des WA keine Bedeutung.

Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind gering.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

An das WA grenzt vorhandene Wohnbebauung an.

Auswirkungen:

Aufgrund der gleichartigen Ausweisung der angrenzenden Flächen als WA können Immissionsschutzprobleme (Lärm) ausgeschlossen werden.

Stadt Regen Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 18	Verfahrensstand Rechtskraft
--------------------------------	--	--------------------------------

Ergebnis:

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In Gehmannsberg sind keine Bau- und Bodendenkmäler eingetragen.

Zu den Baudenkmalern und Denkmal-Ensembles im Ortskern besteht keine Blickbeziehung.

Das Schutzgut Kulturgüter ist nicht betroffen.

Die landwirtschaftlichen Betriebe in Gehmannsberg werden in ihrem Entwicklungspotential nicht eingeschränkt, weil maßgeblich die bereits bestehende Wohnbebauung, die näher an den Betrieben liegt, ist.

Das Schutzgut Sachgüter ist nicht betroffen.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	gering	kleines WA auf Intensivgrünland
Wasser	gering	Versiegelung reduziert GW-Neubildung
Boden	gering	kleines WA
Klima + Luft	keine	nicht betroffen
Landschaftsbild	gering	nicht im LSG
Erholung	keine	Gunthersteig bleibt unverändert
Mensch	keine	gleichartige angrenzende Nutzung
Kulturgüter	keine	nicht betroffen
Sachgüter	keine	lawi Betriebe in Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt

Stadt Regen Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 18	Verfahrensstand Rechtskraft
--------------------------------	--	--------------------------------

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen TÖB wurden zur FNP – Änderung von 16 Behörden und sonstigen TÖB abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

Die vorgebrachten Bedenken des Anwohners, konnte entkräftet werden.

2. Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Während der öffentlichen Auslegung und der parallel dazu durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von 14 Behörden und sonstigen TÖB Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt. Von Seiten der Bürger ging keine Stellungnahme ein.

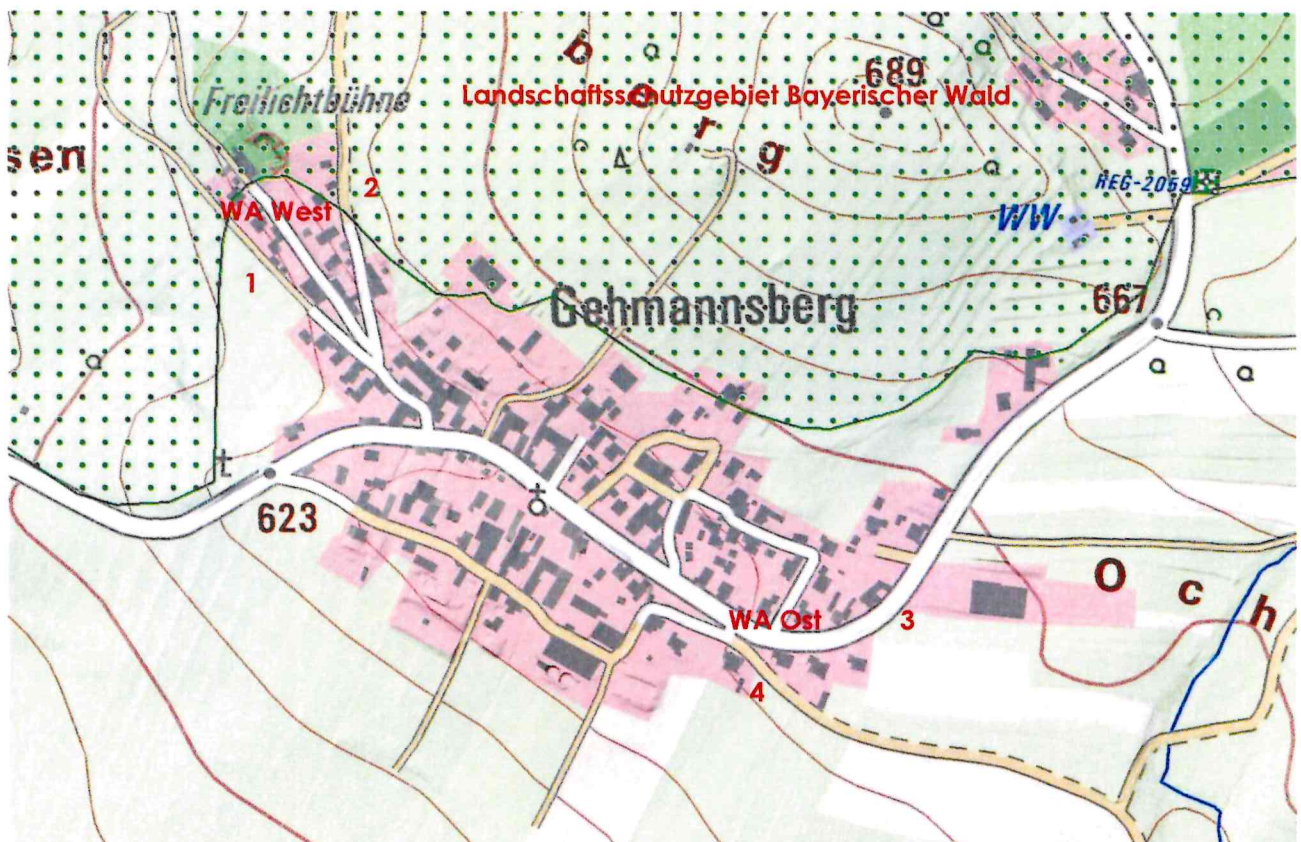
Stadt Regen Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 18	Verfahrensstand Rechtskraft
--------------------------------	--	--------------------------------

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 2.125 m² im direkten Anschluss an das bestehende allgemeine Wohngebiet und das bestehende Dorfgebiet.

Der Ortsteil Gehmannsberg erstreckt sich langgezogen auf einem Bergrücken. Dieses landwirtschaftlich geprägte, kompakte Dorf weist der Flächennutzungsplan als MD aus. Entlang der Ortsstraße reihen sich die landwirtschaftlichen Betriebe mit unmittelbar hangabwärts angrenzenden schmalen landwirtschaftlich genutzten Feldern und Grünlandflächen. Diese nördlichen und südlichen Ortsränder von Gehmannsberg sind ausschließlich mit privilegierten landwirtschaftlichen Bauvorhaben genutzt werden.

Eine Ortserweiterung von Gehmannsberg mit Wohngebieten (WA) hat sowohl am westlichen als auch am östlichen Ortsrand stattgefunden. Alternativstandorte können nur im Umgriff dieser WA gesucht werden.



Alternativstandort 1:

Der Standort grenzt an das Landschaftsschutzgebiet. Ein WA hätte eine große Fernwirkung.

Auf der Südseite des Feldweges können ca. 3 Bauparzellen entstehen. Das Baugebiet ist nur schwer realisierbar, weil es nicht ohne Hebewerk an die vorhandene Entwässerung

Stadt Regen Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 18	Verfahrensstand Rechtskraft
--------------------------------	--	--------------------------------

(Kanalisation angeschlossen werden kann. Abgesehen davon entsteht eine städtebaulich unvernünftige Situation durch eine beidseitige Erschließung der Baugrundstücke.

Alternativstandort 2:

Der Standort liegt im Landschaftsschutzgebiet. Er hat eine große Fernwirkung.

Für 2 potentielle Bauparzellen muss die vorhandene Ortseingrünung auf einer steilen Böschung gerodet werden. Die Bebauung läge unmittelbar an der Freilichtbühne, die für den Ort ein wichtiges Naherholungsgebiet ist. Aufgrund des steilen Geländes könnte eine neue Eingrünung am Rand der Baugrundstücke nicht dieselbe Funktion erreichen wie die vorhandenen Gehölze.

Fazit: Eine Ortserweiterung Richtung Westen sollte nicht erwogen werden.

Alternativstandort 3:

Eine Verlängerung des WA Richtung Osten ist grundsätzlich nicht möglich wegen des Schutzkreises der angrenzenden Rinderstallung.

Standort 4:

Der Standort nutzt das fast ebene Gelände. Die Bauparzellen können an die vorhandene Infrastruktur des WA mit geringem Aufwand angebunden werden. Die Bebauung fügt sich nahtlos an das vorhandene WA an. Sie hat nur eine geringe Fernwirkung.

Die Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Fazit: Eine Ortsabrundung ist aktuell nur an diesem Standort realisierbar. Er verursacht die geringsten Wirkungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Er ist auch ökonomisch sinnvoll, weil die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.