Landratsamt Regen
- Kreisbaumeister -

LANDKREIS REGEN ARBERLAND

Landratsamt Regen | Poschetsrieder Straße 16 | 94209 Regen

Sachgebiet 22
im Hause

Sachbearbeiter Christian Hagenauer
Zimmer Nr. 235
Telefon 09921/601-204
Fax 09921/97002-204
E-Mail chagenauer@lra.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom	Datum
	P622-U20	27.07.2021

Bausachen-Nummer	P622-U20
Planart	Bebauungsplan WA Gießhübl
Kommune	Gotteszell

Vollzug des § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
2.	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

Unter Punkt 4 „Garagen und Nebenanlagen" der textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass im WA 5 Garagen innerhalb der Gebäude integriert werden können. Da im gesamten Wohngebiet Garagen innerhalb der Wohngebäude zulässig sind, ist die Festsetzung überflüssig und eher verwirrend. Die Festsetzung ist zu streichen.

Die Alternativenbetrachtung ist notwendiger Bestandteil des Umweltberichts und ist daher in den Umweltbericht aufzunehmen.

Die Begründung ist in Gliederungspunkte unterteilt. Die Nummerierung der Gliederungspunkte muss fortlaufend erfolgen.

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Zum B-Plan wurde zuletzt mit Schreiben vom 26.01.2021 Stellung genommen. Die geforderte Ergänzung der Begründung ist, soweit zwingend erforderlich, erfolgt.

Im geplanten Baugebiet sind neben Sattel-, Walm- und Pultdächern auch Flachdächer zulässig. Das Siedlungsbild hebt sich bei einer solchen Durchmischung verschiedenster Dachformen krass vom Erscheinungsbild der bestehenden und überwiegend durch eine landschaftstypische Bauweise geprägten Ortsteile der Gemeinde ab und gleicht eher einer Vorstadtsiedlung. Um die Auffälligkeit der Außenbereichssiedlung in dieser relativ exponierten Lage zu verringern und die Gebäude besser in das Landschaftsbild zu integrieren wird dringend empfohlen, zumindest auf die Zulassung von Flachdächern zu verzichten.

LANDRATSAMT REGEN

Hagenauer
Bauoberrat

Anlagen

Landratsamt Regen
- Umweltamt-

LANDKREIS REGEN ARBERLAND

Landratsamt Regen | Poschetsrieder Straße 16 | 94209 Regen

Gemeinde Gotteszell
Am Rathaus 1
94239 Ruhmannsfelden

Sachbearbeiter/in	Kerstin Schecher
Zimmer Nr.	A 2.11
Telefon	09921/601-375
Fax	09921/97002-375
E-Mail	KSchecher@lra.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom	Datum
23-1741-01-01	P622-U20	29.07.2021

Bausachen-Nummer	P622-U20		
Planart	Bebauungsplan WA Gießhübl		
Kommune	Gotteszell		
Grundstück(e)	Gemarkung	Flurnummer(n)	/

Vollzug der Naturschutzgesetze;
Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem geplanten Bebauungsplan „WA Gießhübl" bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Aspekte im Bauleitplan berücksichtigt oder ergänzt werden:

- Die vorhandene und teilweise in der Biotopkartierung erfassten Gehölzbestände, im nordöstlichen und südöstlichen Geltungsbereich, sind als dauerhaft zu erhalten planlichen darzustellen und textlich festzusetzen. Zudem sind neben der südöstlichen Gehölzstruktur auch die nordöstliche im Umweltbericht (unter Punkt 2.5.9 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung) als zu erhalten aufzuführen. Auch bei der Bestandaufnahme beim Schutzgut Arten und Biotope ist der nordöstliche Gehölzbestand zu benennen.
  Aktuell sind die bestehenden Gehölze nur unzureichend unter II. Hinweise durch Planzeichen dargestellt und nur eine der Gehölzbereiche im Umweltbericht als zu erhalten benannt.

- Die Alternativenbetrachtung (Anlage 1 Nr. 2 d BauGB) ist Teil des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB und ist daher noch in den Umweltbericht aufzunehmen.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen verschiedenste Dachformen zugelassen werden. Dies führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und somit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1, welcher vorrangig vermieden werden sollten. Aus diesem Grund sollte die textliche Festsetzung zu Dachformen geändert und die Vorgaben vereinheitlicht werden.

- Der Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbildes als gering kann gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft nicht zugestimmt werden, da die im Leitfaden benannten Kriterien für die Einordnung der Gegebenheiten in Bezug auf das Landschaftsbild (z.B. ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft) auf den betreffenden Bereich und die Umgebung nicht zutrifft. Die Bewertung ist auch auf Grund der Fernwirkung entsprechend zu korrigieren.

  Bei Betrachtung der Bewertungen des Eingriffes in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter ist die Bewertung als Gebiet mit geringer Bedeutung nicht zutreffend. Auf Grund der an die Gegebenheiten angepassten Bewertungen muss der Kompensationsfaktor für die Fläche in der Spanne für Gebiete mit mittlerer Bedeutung (0,8 – 1,0) eingeordnet werden. Insgesamt ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, ein Kompensationsfaktor von 0,8 angemessen.

- Der öffentliche Grünstreifen, mit einer Größe von 898 m² ist bei der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen, da in den öffentlichen Grünstreifen in zwei Teilabschnitten, in Folge des Baus der Zufahrten einschließlich des notwendigen Baufeldes eingegriffen wird und sämtliche Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung bereits bei der Reduzierung des Kompensationsfaktors berücksichtigt wurden.

- Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Nordosten (420 m²+ Puffer 201 m²) und im Südosten müssen bei der Eingriffsbilanzierung nur nicht berücksichtigt, wenn die Gehölzbestände als zu erhalten dargestellt und festgesetzt werden.

- Eine Festlegung des Kompensationsfaktors im Bereich für den Regenrückhalt mit 0,2 ist nur gerechtfertigt, wenn zum einen das Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet wird und zum anderen die komplette Fläche (siehe Plan, Planliche Festsetzungen, Punkt 5. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz) extensiv bewirtschaftet wird. In den Festsetzungen sind Vorgaben zu Bewirtschaftung der Fläche zu ergänzen.

  Hinweis:

  Die Vorgaben zur ökologischen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sind wie folgt zu ergänzen, um eine naturnahe Gestaltung und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens gewährleisten zu können:

  - Einträge ins Gewässer, in Folge der Baumaßnahme, sind zwingend zu vermeiden.
  - Die Böschung ist abwechslungsreich und nach Möglichkeit durch eine geschwungene Linienführung zu gestalten.
  - Böschungsflächen werden mit einer Böschungsneigung zwischen 1:3 bis 1:10, welche Tieren den Zugang zum Gewässer ermöglichen.
  - Die Einleitungsstelle in den Mühlbach ist naturnah zu gestalten.
  - Die Einleitungen in den Mühlgraben dürfen nicht zu einer Verschlechterung der Gewässergüte führen.
  - Die Uferbereiche dürfen nicht mit Oberboden überdeckt werden.
  - Die Böschungen werden entweder durch Mahdgutübertragung oder durch natürliche Sukzession begrünt. Alternativ kann in Ausnahmefällen gebietsheimischen standortangepassten Saatmischungen regionaler Herkunft verwendet werden.
  - Bei einer notwendigen Beräumung ist Rücksicht auf potentiell vorkommende Arten (z.B. Amphibien, Libellen) zu nehmen. Notwendige Unterhaltungsmaßnahmen sollten deshalb im Zeitraum zwischen Ende September und Mitte November durchgeführt werden. Das Material ist vor der Abfuhr 1 – 2 Tage in nicht sensiblen Bereichen am Gewässerrand zwischenzulagern und anschließend ordnungsgemäß zu verwerten.

- Bei der Auswahl der Straßenbäume sollten ausschließlich standortheimische Laubbaumarten genannt und verwendet werden.

- Die Ausführungen zur Pflege der Extensivwiese im Umweltbericht (S. 61) und den Festsetzungen zur Ausgleichsfläche ist zu korrigieren bzw. zu ergänzen, so dass zur Aushagerung der Fläche eine drei- bis vierschürige Mahd in den ersten 5 Jahren vorgesehen wird.

- Eine Pflege der Ausgleichsfläche über eine extensive Beweidung wäre vorab bezüglich Rasse, Besatzdichte und Weidedauer mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um sicherzustellen, dass eine extensive Beweidung der Fläche gewährleistet werden kann.

- Bei den Zauneidechsenhabitaten ist eine Unterhaltungspflege festzusetzen, um dauerhaft zu gewährleisen, dass die Flächen sämtliche Lebensansprüche (Sonnplätze, Überwinterungsplätze, Fortpflanzung- und Eientwicklungsmöglichkeiten, Deckung) für Reptilien erfüllen.

Mit freundlichen Grüßen

Schecher
Naturschutzreferentin

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Regen

Bereich Forsten

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen
Kalvarienbergweg 18, 94209 Regen

VG Ruhmannsfelden
- Bauamt -
Am Rathaus 1
94239 Ruhmannsfelden

Verwaltungsgemeinschaft Ruhmannsfelden
22. Juni 2021
BM | GL

Name
Christoph Salzmann
Telefon
09921 608-2107
Telefax
09921 608-2126
E-Mail
poststelle@aelf-rg.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
12-6102, 16.06.2021

Bitte bei Antwort angeben
Geschäftszeichen
7716.2.SA

Regen
17.06.2021

Vollzug des Baugesetzbuches
Bebauungsplan Nr. 10 „WA Gießhübl";
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB

Anlage
1 Kartenausschnitt Baumfallzone

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Bebauungsplan Nr. 10 „WA Gießhübl" ist Wald betroffen. Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetztes stockt auf Teilflächen der Fl.Nr. 760/0, 144/0 und 747/0 sowie auf Fl.Nr. 758/0, 760/1, 747/0 und 766/0. Bei den südlichen Waldflächen handelt es sich um ein 50 bis 120-jähriges Altholz mit Fichte, Eiche, Buche, Birke, Pappel und Altkiefer. Im Südwesten stockt ein Fichten-Kiefernaltholz und im Norden ein 60 bis 100-jähriger Buchen-Kiefern-Fichten Bestand mit zahlreichen Pappeln, Birken und Eichen sowie eine jüngere Teilfläche mit 30 bis 50-jährichgen Fichten auf Fl.Nr. 747/0.

Das „WA Gießhübl" liegt in unmittelbarer Nähe zum Wald. Innerhalb der Baumfallzone von 30 m des angrenzenden Waldes (siehe Anlage), ist eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz für Eigentum, Leib und Leben konkret gegeben. Die Wohngebäude des WA dienen dem dauerhaften Aufenthalt von Personen. Im Sinne der Bayerischen Bauordnung muss das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein, so dass insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Aus forstlicher Sicht sind diese Voraussetzungen der Bayerischen Bauordnung für den Bereich im Süden (siehe Kartenausschnitt) nicht gegeben. Abhilfe kann zum einen das Freihalten der 30 m Baumfallzone von Wohnbebauung bringen. Oder in diesen Bereichen eine verstärkte Konstruktion der Dach- und

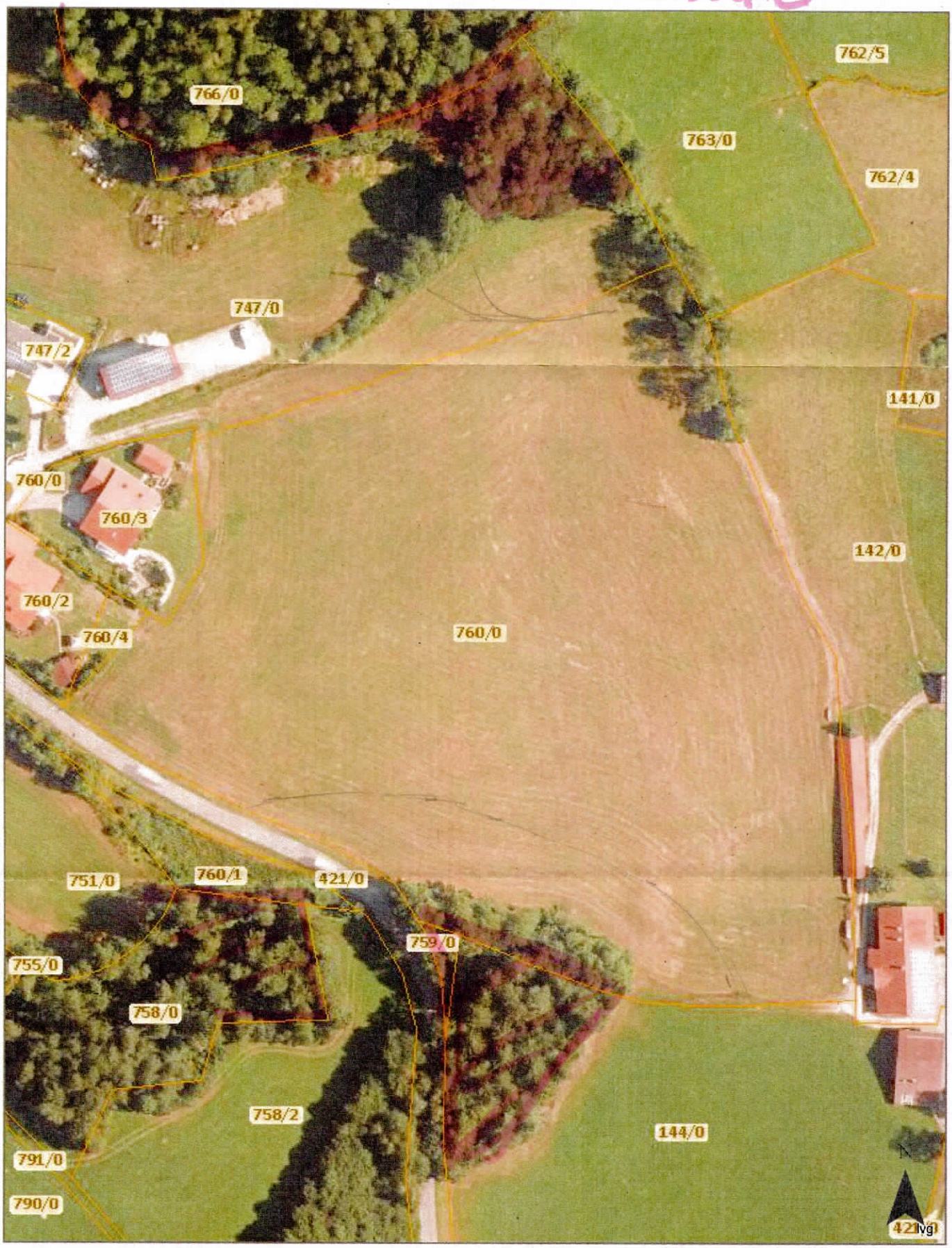
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Regen
Bodenmaiser Str. 25
94209 Regen

Telefon 09921 608 0
Telefax 09921 608 142
E-Mail poststelle@aelf-rg.bayern.de
Internet www.aelf-rg.bayern.de

Besuchszeiten
Mo, Di, Mi, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

BayWIS Arbeitskarte | DinA4 | 17.06.2021 | Maßstab 1:1.500

Wald



Kartenmittelpunkt 4570261 5425309

BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG

Kataster

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung | Umwelt u. Naturschutzdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt
Daten der BaySF: © Bayerische Staatsforsten AöR | Navlog Daten: © Navlog GmbH | Klimadaten: © Deutscher Wetter Dienst
Bodendenkmäler: © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege | Bannwalddaten: ©SMWVT | ©. Raumordnungskataster RISBY

Wasserwirtschaftsamt
Deggendorf

WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Gemeinde Gotteszell
VG Ruhmannsfelden
Am Rathaus 1
94239 Ruhmannsfelden

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung +49 (991) 2504-130	Datum
16.06.2021 12-6102	3-4622-REG-123-25427/2021	Albin Schramm	24.06.2021

Vollzug der Baugesetze im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Gotteszell
hier: Bebauungsplan Nr. 10 „WA Gießhübl"; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Mitteilung über die Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Frist für die Stellungnahme: ***30.07.2021*** **(§ 4 BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

1. Abwasserentsorgung

Wir weisen darauf hin, dass die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Gotteszell am 31.12.2022 endet. Wir bitten rechtzeitig mit den Planungen für die Wiederbewilligung zu beginnen. Dabei ist auch das neue Baugebiet miteinzubeziehen.

2. Niederschlagswasser

Mit der Entsorgung im Trennsystem besteht Einverständnis. Informationshalber weisen wir darauf hin, dass Regenrückhaltebecken üblicherweise nicht auf ein 100-jährliches Niederschlagsereignis bemessen werden. Die Details werden im Wasser-

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort
Detterstraße 20
94469 Deggendorf

Telefon / Telefax
+49 991 2504-0
+49 991 2504-200

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-deg.bayern.de
www.wwa-deg.bayern.de

rechtsverfahren geregelt.

3. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete

Oberhalb des geplanten Baugebietes befindet sich der Mühlbach. Auch wenn es sich hier wahrscheinlich um eine künstliche Ausleitung handelt, ist eine Überschwemmungsgefährdung bei Starkniederschlägen und Sturzfluten nicht auszuschließen. Den Bauwerbern ist dies in geeigneter Form mitzuteilen.

Überschwemmungsgebiete mit konkreten rechtlichen Anforderungen existieren hier nicht.

Das Landratsamt Regen hat Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Albin Schramm