



Nr.	Träger öff. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
	Öffentlichkeit	Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	
		Von folgenden Fachstellen wurde keine Stellungnahme abgegeben: - Regierung von Niederbayern	
1	Landratsamt Regen Kreisbau- meister (Stellungnahme vom 31.01.2023)	<p>Das gegenständliche Mischgebiet ist nur spärlich und unzusammenhängend bebaut und bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine bauliche Nachverdichtung. Es sind daher keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, die eine Erweiterung des Mischgebiets rechtfertigen. Die gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendige Planungserfordernis liegt nicht vor. Gegen das Deckblatt bestehen daher grundsätzliche städtebauliche Bedenken.</p> <p>Es wird dringend empfohlen, die bereits vor einigen Jahren beschlossene Überarbeitung des völlig veralteten Flächennutzungsplans voran zu bringen und eine städtebaulich sinnvolle Neudarstellung der Bauflächen auf Grundlage von Bedarf und Flächenverfügbarkeit vorzunehmen. Darauf aufbauend wäre die Aufstellung eines B-Plans zur Nachverdichtung und Fortentwicklung der gegenständlichen Streubebauung denkbar, ggf. dann auch mit einer Abrundung des Siedlungsbereichs zu Staatsstraße hin.</p>	<p>§ 1 Bas. 3 Satz 1 BauGB lautet wie folgt: <i>Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.</i></p> <p>Wie im Kapitel 2.6 <i>Städtebauliche Untersuchung</i> der Begründung aufgeführt, haben in dem gegenständlichen Mischgebiet seit Bau der Umgehungsstraße bereits Nachverdichtungen stattgefunden. Die Straße mit Lärmschutzwall bildet eine neue markante räumliche Kante. Somit ist die Gemeinde durchaus der Ansicht, dass es sich bei der geplanten Änderung um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB handelt. Die hier geplante Nachverdichtung und Fortentwicklung des Siedlungsbereichs mit einer Abrundung zur Staatsstraße hin wird vom Kreisbaumeister im zweiten Absatz seiner Stellungnahme selbst vorgeschlagen.</p> <p>Die Überarbeitung des Flächennutzungsplans ist bereits in Auftrag gegeben und in Bearbeitung. Die Neuaufstellung wird jedoch etwa 3 Jahre dauern. Daher soll die vorliegende Änderung vorgezogen werden, um kurzfristigen Bedarf durch eiheimische Bauwillige abzudecken.</p>



Nr.	Träger öff. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
			Die vorliegende Änderung wird im Zuge der Neuaufstellung in das Gesamtkonzept der Flächennutzungsplanung eingebunden.
2	Landratsamt Regen Technischer Umwelt- schutz (Stellungnahme vom 28.12.2022)	<p>Im erforderlichen Umweltbericht ist beim Schutzgut Mensch die Lärmsituation hinsichtlich Verkehrslärm der Umgehungsstraße zu prüfen. Die schalltechnische Berechnung im Rahmen der Straßenplanung kann u. U. Aussagen zur Lärmbelastung im beplanten Bereich liefern. Sofern die bestehende Lärmschutzwand auch den Geltungsbereich abschirmt, sind möglicherweise Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Raumorientierungen erforderlich. Diese können im Flächennutzungsplan nicht festgeschrieben werden, müssen sich aber dann im Umweltbericht unter dem Punkt Maßnahmen wiederfinden.</p> <p>Unabhängig von der technischen Umsetzbarkeit ist das Heranführen von Wohnbebauung an die Umgehungsstraße, die mit dem Ziel gebaut wurde „Wohnbebauung zu umgehen und vor Lärm zu schützen“ nicht mit Vorsorgegrundsatz der Bauleitplanung in Einklang zu bringen. Eine entsprechende Begründung ist vorzulegen.</p>	<p>Die Entwurfsfassung wird durch einen detaillierten Umweltbericht ergänzt. Dieser enthält nunmehr auch eine Betrachtung hinsichtlich der Lärmsituation. Hierfür konnte die schalltechnische Berechnung im Rahmen der Straßenplanung eingesehen werden. Dabei konnte festgestellt werden, dass der bestehende Lärmschutzwand den Geltungsbereich ausreichend abschirmt.</p> <p>Das Heranführen von Wohnbebauung an die Umgehungsstraße dient der städtebaulichen Absicht, in diesem Siedlungsbereich eine Nachverdichtung und Abrundung in Richtung Umgehungsstraße zu erzielen. Dies erachtet die Gemeinde auch deshalb als vertretbar, da dadurch neue Ausweisungen an u.U. wendiger belasteten Ortsrändern vermieden werden können.</p>



Nr.	Träger öff. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
3	Landratsamt Regen Untere Natur- schutzbe- hörde (Stellungnahme vom 13.01.2023)	<p>am westlichen Ortsrand von Langdorf soll das bestehende MD um ca. 0,4 ha erweitert werden, um maximal 2 weitere Bauparzellen zu ermöglichen.</p> <p>Es handelt sich um eine landwirtschaftlich extensiv als Wiese genutzte Fläche zwischen der lockeren, bestehenden Ortsrandbebauung und der ST 2135 (Umgehung Langdorf). Es sind auch noch auf Lesensteinriegeln stockende Feldhecken vorhanden, die jedoch bereits durch Schnitt- und Pflegemaßnahmen stark beeinträchtigt wurden.</p> <p>Der Umweltbericht wurde bisher nur sehr verkürzt erstellt und muss alle Schutzgüter ausreichend abhandeln. Als Ergebnis sollen die vorhandenen Gehölzbestände und Steinriegel jedenfalls erhalten bleiben und möglichst als „zu erhaltender Grünzug“ im FNP dargestellt werden. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist überschlägig abzuhandeln. Insbesondere ist der Ausgangszustand (hier Extensivgrünland G 212 oder G 213 mit 8 Wertpunkten und Lesensteinriegel O 21 bzw. mesophile Hecken B112 mit 10 Wertpunkten) flächenscharf zu erfassen. Auch die möglichen Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht flächenscharf einschl. geeigneter Aufwertungsmaßnahmen (eine Sicherung ist nicht ausreichend) zu beschreiben. Da es keinen Bebauungsplan geben wird, ist die konkrete Eingriffsbilanzierung auf dieser Grundlage im Rahmen des Bauantrages gem. der Bayer. Kompensationsverordnung zu bearbeiten.</p>	<p>Die Begründung wird durch einen detaillierten Umweltbericht ergänzt. In diesem wird der Ausgangszustand flächenscharf erfasst und die Eingriffsregelung überschlägig abgehandelt. Die Gehölzbestände und Steinriegel werden als "zu erhalten" in die Darstellung des Deckblatts aufgenommen. Die konkrete Eingriffsbilanzierung kann nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans sondern muss im Rahmen der Einzelbaugenehmigung erfolgen.</p>
4	Staatliches Bauamt Passau (Stellungnahme vom per E-Mail 23.12.2022)	<p>Unsere Belange sind durch die St 2135 berührt, die westlich der geplanten Gebietserweiterung zwischen den Stationen St 2135_400_4,660 und St 2135_400_4,790 verläuft. Es ist vorgesehen Grundstücke über den zur Umgehungsstraße parallel verlaufenden Anwandweg zu erschließen.</p> <p>Der Erschließung weiterer Bauparzellen über den o.g. Anwandweg (Fl. Nr 103/14) können wir aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zustimmen, da es dann zu vermehrten Ein- und Abbiegevorgängen beim Anschluss des Anwandweges rd. 50 m südlich des Knotenpunktes St 2135/ St 2132 kommen würde. Die Erschließung weiterer Bebauung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hat daher nach Osten über die Regener Straße zu erfolgen.</p> <p>Der Anwandweg befindet sich im Eigentum des Freistaates Bayern.</p> <p>Des Weiteren weisen wir auf die von der St 2135 ausgehenden verkehrsbedingten Emissionen hin. Für die St 2135 wurde 2021 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 5493 Kfz/24h mit etwa 3,6 % Schwerverkehr ermittelt. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.</p>	<p>Eine Erschließung von Osten, wie hier vorgeschlagen, würde über fremden Privatgrund führen und ist auch aufgrund der Steilheit des Geländes und beengter Verhältnisse nicht realisierbar.</p> <p>Um eine Verkehrsgefährdung in Folge vermehrter Ein- und Abbiegevorgänge beim Anschluss des Anwandweges in der Nähe des Knotenpunktes St 2135/ St 2132 zu vermeiden wird in die Begründung aufgenommen, dass die Erschließung über den Anwandweg ausschließlich von Süden über die Regener Straße erfolgen soll.</p> <p>Für den Anwandweg besteht für die Anlieger der angrenzenden Grundstücke im Übrigen ein Fahrtrecht.</p>



Nr.	Träger öff. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		Nachdem die gesetzliche Anbauverbotszone von 20m zum bituminösen Fahrbahnrand der Staatsstraße eingehalten wird, besteht im Übrigen mit dem Deckblatt Einverständnis.	
5	AELF – Landwirtschaft (Stellungnahme vom 17.01.2023)	aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Umweltbericht Kohltrau DB 15, keine grundsätzlichen Einwendungen. Es erfolgen jedoch Hinweise/Empfehlungen: Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind zu dulden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
6	AELF – Forsten (Stellungnahme vom 22.12.2022)	der nächstgelegene Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes hat einen Abstand von über 50 m, damit sind forstfachliche Belange von den planerischen Festsetzungen der Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 15 nicht betroffen.	keine Abwägung erforderlich
7	Kreisbrandmeister (Stellungnahme vom 31.01.2023)	1. <u>Löschwasserversorgung</u> <i>Stellungnahme:</i> Für das im Flächennutzungsplan behandelte Gebiet muss in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung die ausreichende Grundversorgung mit Löschwasser gemäß den Vorgaben des DVGW-Merkblattes W405 sichergestellt sein. <i>Weitere Anmerkungen:</i> Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Regen abzustimmen und im Bebauungsplan entsprechend darzustellen.	Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Einzelbaugenehmigung mit der Brandschutzdienststelle abgestimmt werden.



Nr.	Träger öff. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		<p>2. Zufahrt</p> <p><i>Stellungnahme:</i></p> <p>Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes muss verkehrstechnisch so erschlossen sein, dass er für Feuerwehr und Rettungsdienst im notwendigen Umfang zugänglich ist. Die notwendigen Zufahrten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 10,5 m zügig befahren werden können.</p> <p><i>Weitere Anmerkungen:</i></p> <p>Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) empfiehlt bei Sackgassen mit einer Länge von mehr als 50 m eine Wendeanlage – dies ist je nach geplanter Ausführung von Erschließungen für den vorliegenden Geltungsbereich ebenso zu beachten.</p>	<p>Der Geltungsbereich ist über den Anwendungsweg der Umgehungsstraße hinreichend erschlossen.</p>
		<p>3. Bebauung</p> <p><i>Stellungnahme:</i></p> <p>Die Bebauung ist so auszuführen, dass der Brandausbreitung vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, dabei sind die Vorgaben der <i>Bayerischen Bauordnung (BayBO)</i> zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>4. Schlussbemerkung</p> <p>Alle geltenden Vorschriften hinsichtlich Vorbeugenden und Baulichem Brandschutz sind unabhängig von den hier aufgeführten Bemerkungen einzuhalten.</p> <p>Die Stellungnahme der Feuerwehr bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes. Sie dient dazu, einen eventuell erforderlichen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und die Wirksamkeit der erforderlichen Maßnahmen sicherzustellen. Alle vorgehend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu verstehen.</p> <p>Grundsätzlich bleibt die Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öff. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
8	ZAW Donau-Wald (Stellungnahme vom per E-Mail vom 03.01.2023)	<p>als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen (mit noch unklarer verkehrstechnischen Erschließung) weisen wir jedoch darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind.</p> <p>So müssen öffentliche Fahrbahnen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen. In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m).</p> <p>Bei Sackstraßen sind grundsätzlich Wendepplatten mit einem Durchmesser von mind. 18 m vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendepplatten bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.</p> <p>Die als verkehrstechnische Erschließung angedachte Zufahrtstraße zu den neuen Wohnobjekten und Kohlrau 5 (Parallelstraße zur St 2135) entspricht nicht den genannten Vorgaben und wird daher mit dem Abfallsammelfahrzeug nicht befahren. Ebenso verhält es sich mit der von der Regener Straße abzweigenden östlichen Zufahrt zu den Objekten Kohlrau 2 – 4.</p> <p>Die Abfallentsorgung erfolgt ausschließlich über die Regener Straße. Die Abfallbehälter der neu hinzukommenden Wohnobjekte sind zur Leerung ebenfalls hier bereitzustellen.</p> <p>Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.</p>	Die Abfallbehälter der neu hinzukommenden Wohnobjekte werden zur Leerung ebenfalls an der Regener Straße bereitgestellt.



Nr.	Träger öff. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
9	Vodafone GmbH per E-Mail (Stellungnahme vom 30.01.2023)	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Keine Abwägung erforderlich
10	Bayernwerk AG (Stellungnahme vom 17.01.2023)	Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine flächennutzungsplanrelevanten Anlagen unseres Unternehmens.	Keine Abwägung erforderlich
11	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung per E-Mail (Stellungnahme vom 21.12.2022)	Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel hat keine Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 15.	Keine Abwägung erforderlich