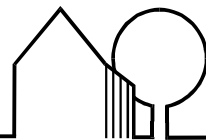




**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DECKBLATT NR. 7**

**GEMEINDE FRAUENAU
LANDKREIS REGEN**

ENTWURF vom 18.05.2021



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 2

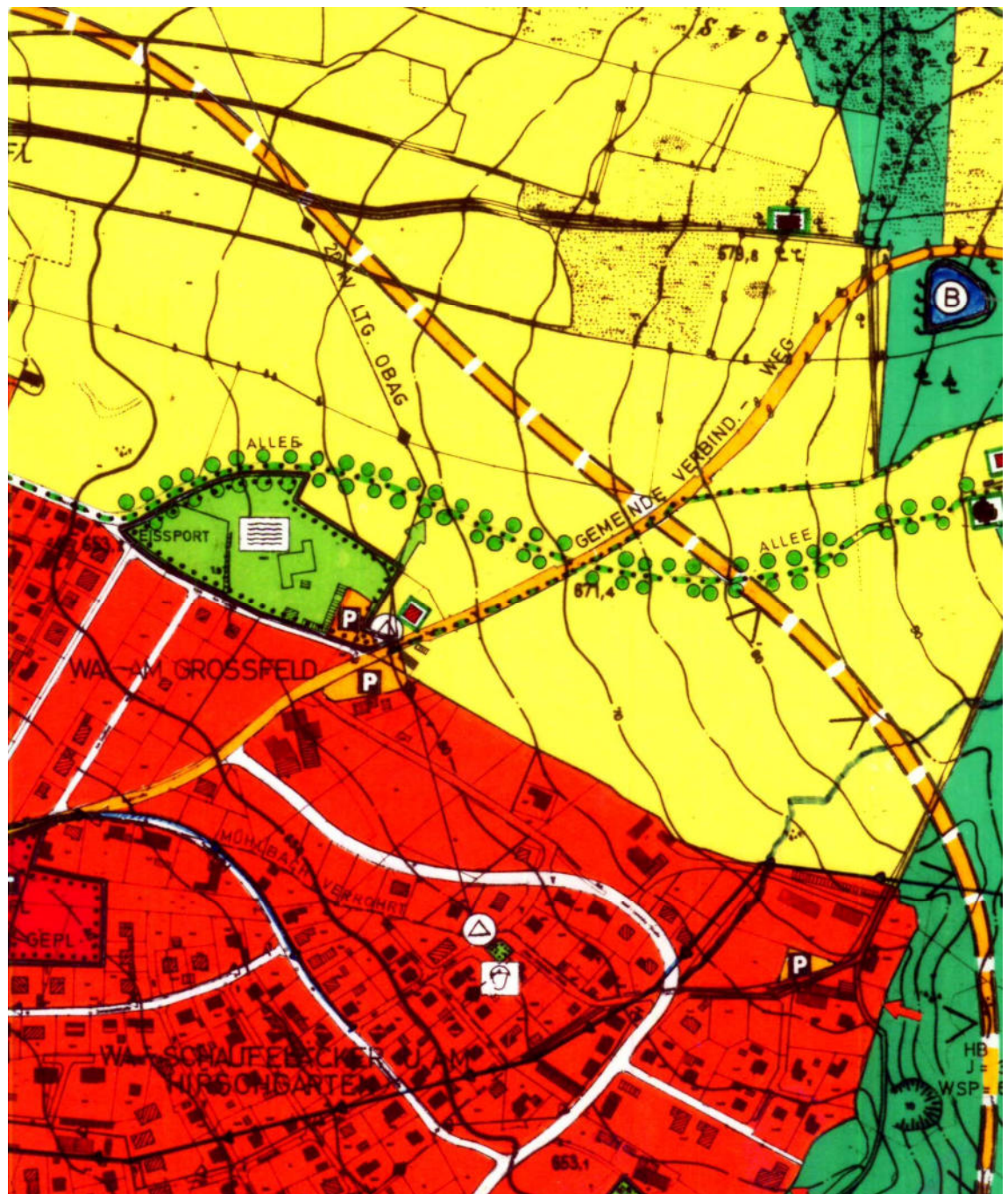
Bearbeitung:

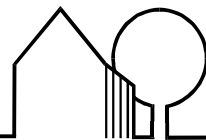
ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0

Georg Oswald, Architekt und Stadtplaner, Dipl.-Ing. Univ.
Nicole Nicklas, Landschaftsplanerin, Dipl.-Ing. Univ.

1. PLANDARSTELLUNG

**1.1 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Frauenau,
M 1 : 5.000**



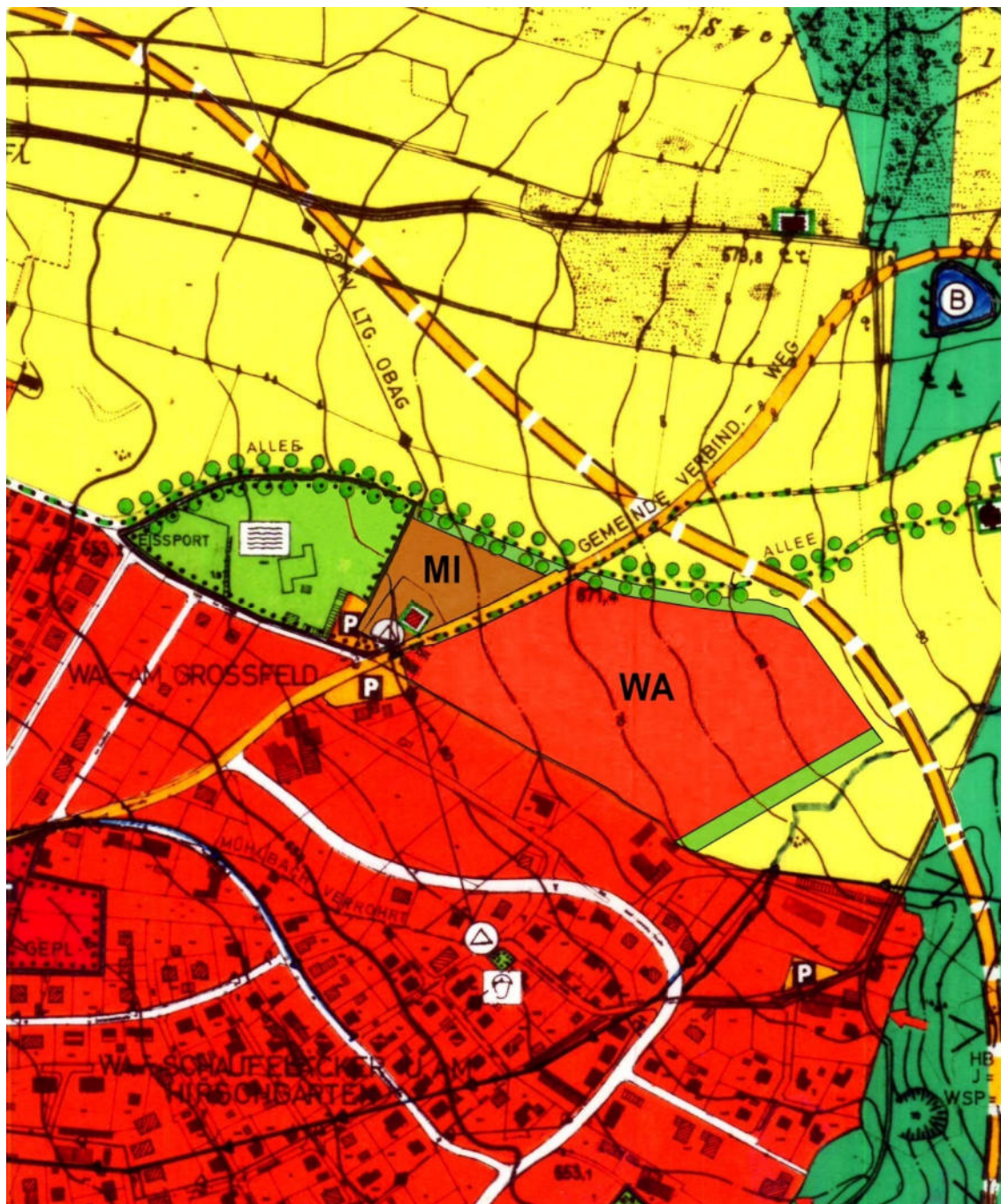


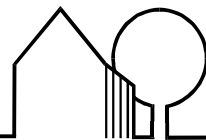
Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 4

1.2 Deckblatt Nr. 7 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Frauenau, M 1 : 5.000





Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

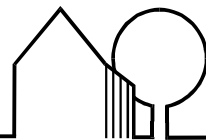
Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 5

1.3 Ortslage Änderungsbereich in Frauenau



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-Plus)

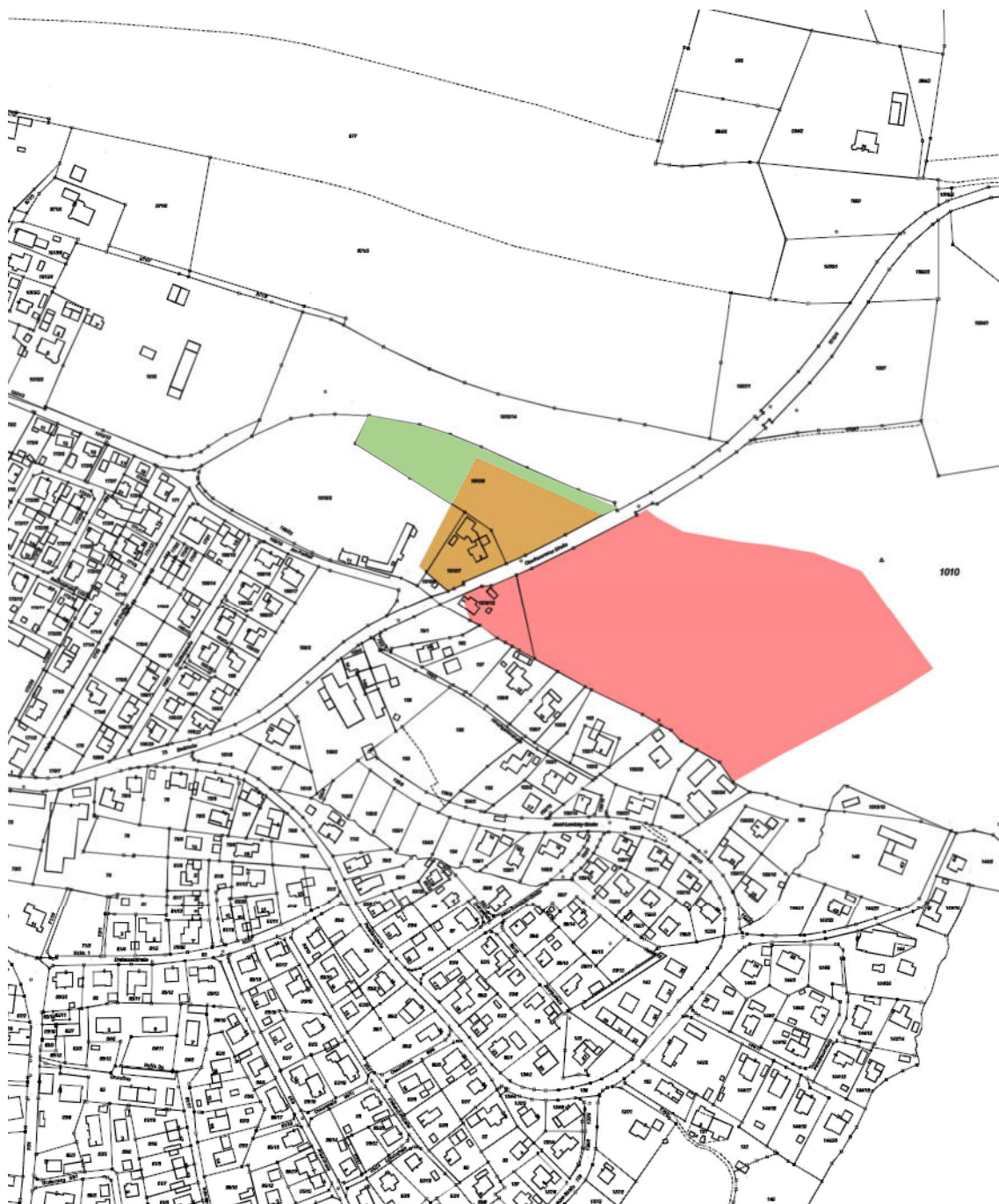


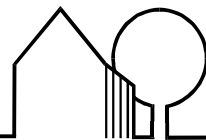
Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 6

1.4 Änderungsbereich im Lageplan M = 1 : 5.000



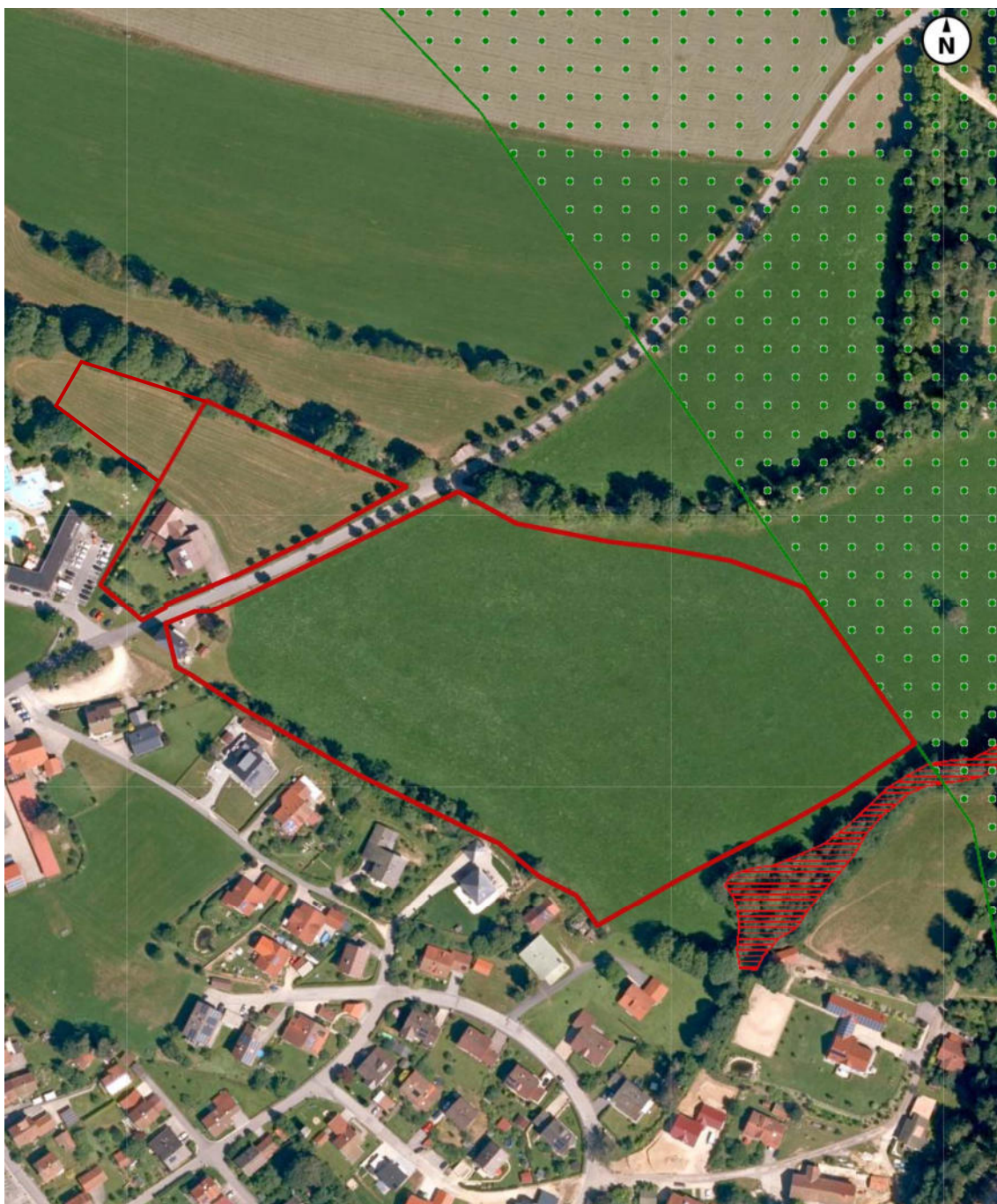


Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

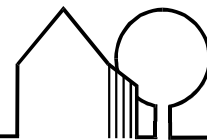
Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 7

1.5 Abgrenzung Änderungsbereich im Luftbild mit Angaben über Biotope und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-Plus)



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 8

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Planungsanlass

Im Juli 2020 stellte die Gemeinde im Änderungsbereich den Bebauungsplan „Hirschgarten“ auf. Hierfür soll mit dem vorliegenden Deckblatt die Darstellung im Flächennutzungsplan als WA für diesen Bereich angepasst werden.

Nordwestlich davon plant die Gemeinde eine Erweiterung der Grünfläche für das Schwimmbad in Richtung Nordosten unter Erhalt der vorbeiführenden markanten Baum-Allee.

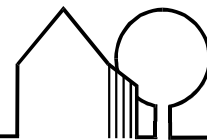
Ergänzend dazu soll zwischen Grünfläche und Wohngebiet ein MI ausgewiesen werden. Städtebaulich kann vor dem Hintergrund der Baugebietsausweisung „Hirschgarten“ damit eine angemessene Ortsabrundung erreicht werden.

Das geplante MI hat die Größe von 2 Parzellen und umfasst einen bestehenden Malerbetrieb mit Betriebsleiterwohnung sowie eine bislang unbebaute Fläche an der Oberfrauenauer Straße. Für die unbebaute Parzelle will die Gemeinde mit der MI-Ausweisung die ersten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Fitness-Studios des Kraftsportclubs Frauenau e.V. schaffen. Zu dem Vorhaben fanden bereits erste Vorgespräche mit Fachstellen statt.

Der Kreisbaumeister wurde von der Gemeinde bereits über die bestehenden Probleme des KSC Frauenau am aktuellen Standort Glashüttenweg informiert: Die Gebäude und Parkflächen sind zu klein, eine Erweiterung ist nicht mehr möglich, ein Neubau an einem Standort mit Perspektive ist angestrebt. In der Folge wurden anhand des Flächennutzungsplans der Gemeinde mögliche Standorte für eine Aus siedlung des KSC-Studios geprüft.

Eine ausführliche Bedarfsanalyse mit einer intensiven Auseinandersetzung von Innenentwicklungspotentialen erfolgt unter Kapitel 2.7. Im Ergebnis der Standortuntersuchung können die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht vorrangig genutzt werden.

Die Fläche am nördlichen Ortsrand oberhalb des bestehenden Malerbetriebs an der Oberfrauenauer Straße wäre geeignet. Die Fläche ist angebunden an bestehende Bebauung, die vorgesehene Nutzung „Fitness-Studio“ erscheint im Bereich zwischen Freibad und Wohnbebauung sinnvoll und möglich. Auch kann in diesem Zuge dem bestehenden Malerbetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit im Mischgebiet eröffnet werden.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 9

2.2 Beteiligte Grundstücke

Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummern 1010/7, sowie Teilflächen der Flurnummern 1010, 1010/3, 1010/9 und 1010/12 der Gemarkung Frauenau und hat eine Größe von insgesamt ca. 4,61 ha.

Davon werden 3,95 ha als WA und 0,66 ha als MI ausgewiesen.

2.3 Derzeitige Planungsgrundlagen

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich dargestellt.

2.4 Folgeplanung

Im Bereich der geplanten WA-Darstellung besteht bereits der rechtgültige Bebauungsplan „Hirschgarten“.

Im Bereich des geplanten MI ergibt sich eine Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Malerbetrieb, sowie eine Parzelle für neue Bebauung. Für das hier vorgesehene Fitnessstudio wird eine Einzelbaugenehmigung oder alternativ ein vorhabenbezogener Bebauungsplan angestrebt.

Für die künftige Nutzung als Fitnessstudio wird derzeit bereits ein Lärmgutachten erstellt.

2.5 Erschließung

Die Verkehrsanschließung für das WA und MI erfolgt über die Oberfrauenauer Straße.

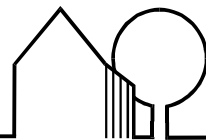
Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das bestehenden gemeindliche Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Hydrantensystem der Ortschaft Frauenau gewährleistet.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung kann an das öffentliche Trennsystem der Gemeinde Frauenau angeschlossen werden.

Für den Umgang mit überschüssigem Oberflächenwasser aus dem WA und dem MI hat die Gemeinde ein Wasserrechtsverfahren in Auftrag gegeben, welches bereits mit den Fachstellen abgestimmt ist und kurz vor dem Abschluss steht. In diesem Zuge ist eine Regenrückhaltung am westlichen Rand der Flurnummer 1010/9 über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal geplant.

Überschüssiges Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird in den Vorfluter im Osten und in die bestehende Wasserleitung (ehem. Turbinenleitung) im Westen abgeleitet. Hierfür wird derzeit ein wasserrechtliches Verfahren erstellt.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

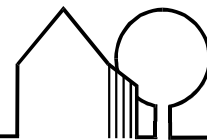
Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 10

2.6 Hinweise

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sich über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 11

2.7 Bedarfsanalyse

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Hirschgarten“ wurde 2020 im vereinfachten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt und ist bereits rechtskräftig. Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgte eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem Bedarf an neuen Siedlungsflächen und der möglichen Nutzung von Innenentwicklungspotentialen. Im Ergebnis wurde der Bedarf für das neue Wohngebiet nachvollziehbar dargelegt.

Im Folgenden soll der Bedarf auch im Hinblick auf die geplante MI-Ausweisung untersucht werden.

2.7.1 Situation in Frauenau (Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit)

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang konnte in Frauenau in den letzten Jahren gestoppt werden. Dadurch ist es gelungen, den Ort Frauenau mit all seinen vorhandenen und auch notwendigen Grundfunktionen und Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Zahnärzte, Apotheke, Nahversorger, Bäcker, Metzger usw.) zu stabilisieren und das Orts- und Vereinsleben aktiv weiterzuführen.

Gelungen ist dies durch vermehrte Zuzüge von jungen Familien und "Rückkehrern" aus den Ballungsräumen, die in der Region eine berufliche Basis gefunden haben.

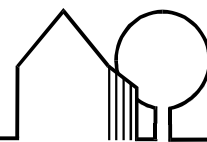
Frauenau ist es bisher gelungen, die positive wirtschaftliche Entwicklung des mittleren Bayerischen Waldes (Landkreise FRG und REG) zu nutzen und sich als attraktiver Wohnort einen Namen zu machen.

Die Gemeinde hat in den letzten beiden Jahren 2 innerörtliche Bauflächen mit zusammen 25 Parzellen erschlossen und diese binnen weniger Monate mit einem Bauzwang von 5 Jahren verkauft.

Auch in dem im Jahr 2020 bereits rechtskräftig beschlossenen neuesten Wohngebiet „WA Hirschgarten“ übertraf die Nachfrage das Angebot von 37 Parzellen bei weitem. Inzwischen wurden in mehrstufigen Vergabeverfahren ca. ¾ der Parzellen (mit dreijähriger Bauverpflichtung) verkauft. Dabei setzte die Gemeinde den Schwerpunkt auf junge Familien. Die nächste Vergaberunde für die verbleibenden Parzellen ist für Juli dieses Jahres geplant.

2.7.2 Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potenziale

- Regelmäßige Ansprache der Flächeneigentümer auf generelle Verkaufsbereitschaft.
- Ständige Vermittlung von Baugrundstücksinteressenten an die Eigentümer der Potentialflächen.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 12

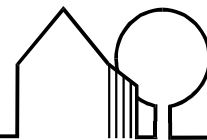
- Beseitigung von zentralen Leerständen durch Umnutzung/Ersatzbau im Zuge von städtebaulichen Maßnahmen.
- Angebot von Fördermöglichkeiten zur Bestandssanierung/-reaktivierung (Fasadenprogramm).
- Erhebung einer Zweitwohnungssteuer zur Reaktivierung von teilweisen Leerständen.
- Überlegungen zur Umwidmung von Wohnbauflächen in Mischgebietsflächen, um Gewerbebetriebe zu stärken bzw. zu ermöglichen.
- Beratungsangebote zur Förderung von Gebäudesanierung und energetischen Verbesserungsmaßnahmen (auch über ILE).
- Grundsätzlich lässt sich feststellen und auch durch die örtlichen Immobilienmakler und Banken belegen, ist der Immobilienmarkt in Frauenau stark "nachfragelastig".
- Die wenigen Grundstücke und Gebäude die angeboten werden, werden meist binnen weniger Tage verkauft. Daher ist nach jetziger Sicht auch in absehbarer Zeit nicht mit vermehrten Leerständen im Wohnhausbereich zu rechnen.

Jüngste Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen:

Innenentwicklung Gemeinde Frauenau

Zeitraum 2019/2021

Fl.Nr	vorher	nachher	Bemerkung/Stand
144/23	Baulücke	Neubau Wohnhaus	2020 abgeschlossen
124/15	Baulücke	Neubau Wohnhaus	2020 abgeschlossen
107/1	Baulücke	Neubau Doppelhaus	Baubeginn Mai 2021
107/2	Baulücke	Neubau Wohnhaus	Planung läuft
52/17	Baulücke	Neubau Wohnhaus	wird in Kürze abgeschlossen
240/1	Baulücke	Neubau Wohnhaus	Planung läuft
194/4	Baulücke	Neubau Autoatelier	Baugenehmigung erteilt
301/14	Baulücke	Neubau von 2 Ferien-Chalets	Baugenehmigung erteilt
31/45	Baulücke	Neubau Wohnhaus	Bauvorhaben läuft - Rohbau fertig
1040/66	Baulücke	Neubau Wohnhaus	Bauvorhaben April 2021 fertiggestellt
181/31	Baulücke	Neubau Wohnhaus	Bauvorhaben April 2021 fertiggestellt
1023/ und 1023/34	Baulücke	Neubau Wohn- und Geschäftshaus	Bauvoranfrage läuft, Grundstückskauf
301/19	Baulücke mit Nebengebäude	Umbau zum Wohnhaus	Bauvorhaben läuft
1024/1	Baulücke mit Nebengebäude	Umbau zum Wohngebäude	Bauvorantrag läuft
3 und 51/13	Leerstand Gasthaus	Mehrgenerationenhaus	Erwerb durch Gde erfolgt, erste Planungen laufen
46/14	Leerstand Gasthaus	Blumenladen	Umnutzung 05/2021
144 u. 144/24	Leerstand Gasthaus	Umbau Wohn- und Praxisräume	Umbau läuft - Abschluss 2021
45	Leerstand Wohnhaus	Wohnhaus bewohnt	Verkauf und Nutzungsaufnahme Sommer 2020
255/4	Leerstand Wohnhaus	Beseitigung für Gehweg	Gebäude wird in der letzten Maiwoche 2021 abgebrochen um eine Gehwegeverbreiterung zu ermöglichen - Städtebaufördermaßnahme Grafenauer Straße/Althüttenstraße
148	Leerstand Wohnhaus	Neubau Wohnhaus	2020 abgeschlossen
148/1	Leerstand Wohnhaus	Neubau 2 Doppelhäuser	Bauantrag genehmigt - Baubeginn Juni 2021
148/2	Leerstand Wohnhaus	Neubau Wohnhaus	Bauantrag genehmigt - Baubeginn Juni 2021
46/2	Leerstand Wohnhaus	Freifläche/Garage	Abbruch Gebäude zur teilweisen Wiederöffnung der Bachaue "Flanitztal"
200/1	Leerstand Wohnhaus	Renovierung/Umbau	Baugenehmigung erteilt
31/29	Leerstand Wohnhaus	Abbruch und Neubau Wohnhaus	Bauantrag genehmigt



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 13

2.7.3 Begründung Flächenbedarf für geplanten Neubau des Fitnessstudios

Der Kraftsportclub Frauenau e.V. ist ein prosperierender, weit über die Grenzen von Frauenau bedeutsamer Verein und von der Mitgliederanzahl mit der größte Sportverein des Landkreises Regen. An **Flächenbedarf** für das geplante neue Fitnessstudio wurde inklusive Stellplätze mit **3.000 m²** ermittelt, wobei eine **Erweiterungsmöglichkeit von 500 m²** verfügbar sein soll. Diese Flächenermittlung begründet sich auf folgenden Faktoren:

Mitgliederentwicklung

Der KSC Frauenau verzeichnete zum 31.12.2020 1680 Mitglieder. Die Zahl der Vereinsmitglieder ist in den vergangenen zehn Jahren um ca. 50 Prozent gestiegen. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht absehbar.

Sanitärräume

Das Vereinsgebäude verfügt über je eine Herren- und Damenumkleide, die Platz für max. 15 Personen bietet. Insbesondere in den Wintermonaten herrschen eine unzumutbare Enge und Gedränge. In den Umkleiden stehen je zwei Duschen und eine Toilette zur Verfügung. Auch dies ist bezogen auf die Mitgliederzahl absolut unzureichend.

Sauna

Die vereinseigene Sauna bietet lediglich Platz für drei Personen und ist bezogen auf den Mitgliederstand viel zu klein.

Trainingsfläche

Halle

Die Halle ist für die Kurse inzwischen zu klein. Kursteilnehmer müssen sich vorab per App zum Kurs anmelden, um eine Überbelegung zu vermeiden. Dies ist unabhängig von der aktuellen Corona Situation.

Spinning Raum

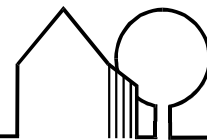
Der Raum bietet Platz für 11 Spinning Räder. Obwohl jede Woche sechs Spinning Kurse angeboten werden sind diesen auf Wochen hinaus ausgebucht. Viele Mitglieder haben auf Monate keine Möglichkeit einen Platz zu bekommen.

Freitrainingsfläche

Die Geräteausstattung ist für die Mitgliederzahl zu gering. Es kommt regelmäßig zu Wartezeiten an den einzelnen Geräten. Eine Aufstockung der Geräteanzahl scheitert nicht an den Kosten, sondern am fehlenden Platz für die Aufstellung.

Parkplätze

Der KSC Frauenau verfügt aktuell über ca. 35 Parkplätze. 10 davon befinden sich direkt vor dem Studio. Eine Fläche für ca. 25 Pkw ist in etwa 200 Meter Entfernung



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 14

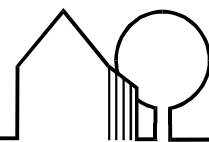
gepachtet. Gerade zu Zeiten des Wechsels zwischen zwei Kursstunden müssen die Mitglieder auf den Straßenrand oder Privatgrundstücke ausweichen, da alle Parkplätze belegt sind, was immer wieder zu Problemen mit den Anwohnern führt.

Mit der geplanten Restaurierung und neuen Nutzung des Gistl Saales steht auch eine anderweitige Nutzung der aktuell gepachteten Fläche im Raum. Ein Wegfall dieser Parkplätze wäre nicht zu kompensieren.

2.7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten und Standortuntersuchung

Die dringend erforderliche Erweiterung des Fitnessstudios an seinem jetzigen Standort in einem Wohngebiet in Frauenau im Ortsteil Moosau scheiterte vor Gericht aufgrund der hohen Lärmbelastung, insbesondere durch die hohe Anzahl an notwendigen Parkplätzen.

Die Gemeinde hat sich bei der Standortsuche für einen Neubau intensiv mit Innenentwicklungspotentialen, also einer möglichen Nachnutzung von Leerständen oder Schließung von Baulücken, auseinandergesetzt. Ausschlaggebend waren hierbei neben der möglichen Verfügbarkeit auch Kriterien wie eine ausreichende Flächengröße, die Sensibilität des Umfelds im Hinblick auf den Lärmschutz sowie der Vorrang anderer Nutzungen in diesen Bereichen.

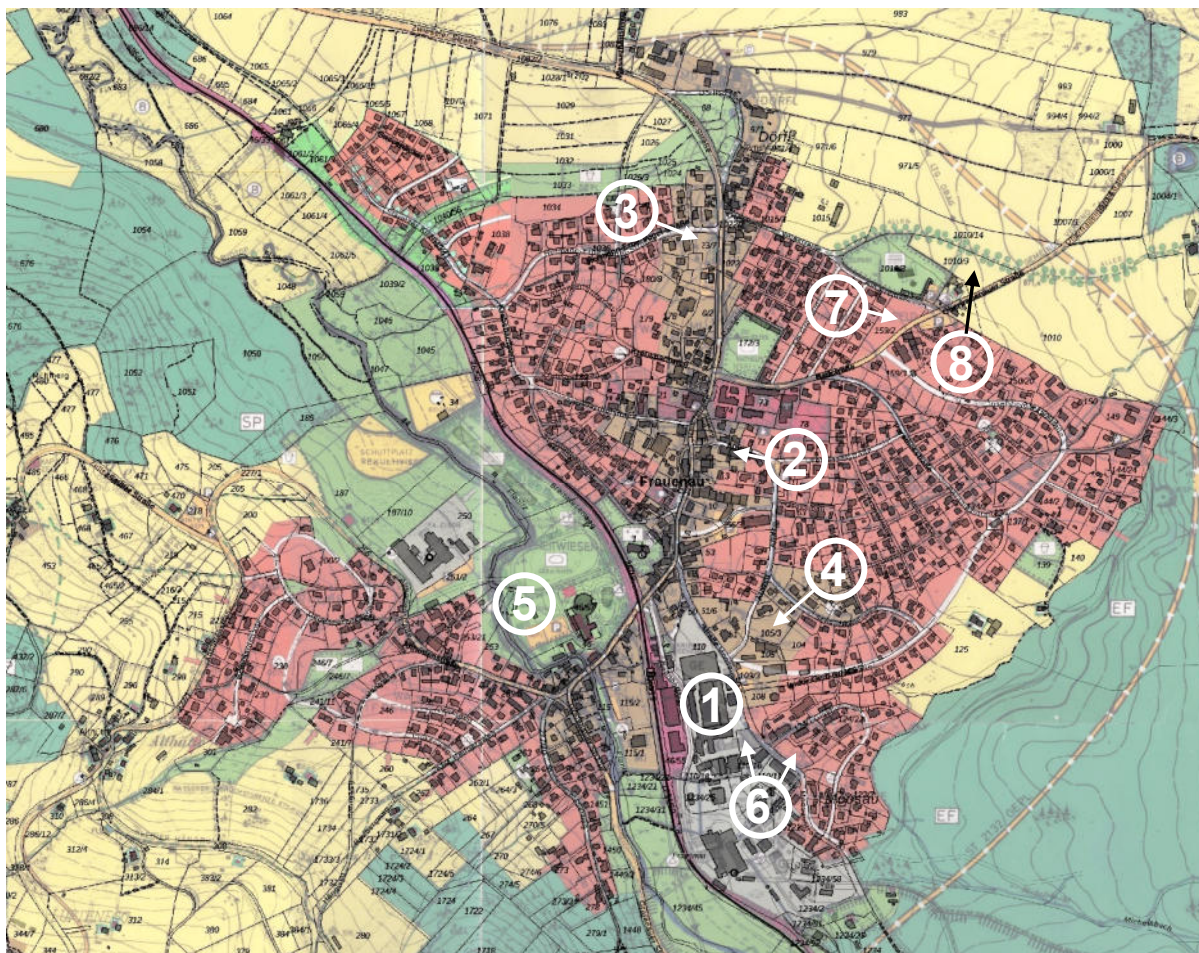


Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 15

Nachfolgend sind die wichtigsten untersuchten Standortalternativen dokumentiert:



LEERSTÄNDE:

Standort-nummer	Flur-nummer	Fläche	Erläuterung
1	110	21694 m ²	KSS-Industriegelände: Die Flächen sind aktuell nicht verfügbar. Ein Ende des in diesem Bereich derzeit laufenden Insolvenzverfahren ist nicht absehbar. Die Gemeinde verfolgt für das Gelände ein Nachnutzungskonzept mit Gewerbe und/oder Industrie. Es handelt sich hier um <i>die einzigen entwickelbaren GE-Flächen der Gemeinde</i> . Da ein Fitnessstudio auch in einem MI verträglich ist, soll dieses GE eher für <i>störendes Gewerbe</i> vorgehalten werden.
2	16/2, 16/4, 69/1	788 m ²	Der Flächenbedarf des Fitnessstudios ist nicht gedeckt. Außerdem fehlen ausreichend Parkmöglichkeiten.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

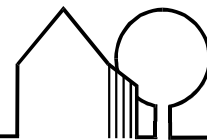
Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 16

BAULÜCKEN:

Standort-nummer	Flur-nummer	Fläche	Erläuterung
3	1023/7 123/34	3085 m ²	Fläche ist bereits verkauft – BV Geschäftshaus
4	105/3	3449 m ²	Die Fläche ist für die Erweiterung des gemeindlichen Bauhofs vorgesehen – die derzeitigen Lagerflächen im Bereich Glasmuseums-Parkplatz sind unansehnlich und könnten dann aufgelöst werden.
5	46 Teilflächen	2200 m ²	Der Flächenbedarf des Fitnessstudios ist nicht gedeckt. Außerdem befindet sich die Fläche in einem Überschwemmungsgebiet.
6	119 110/20	3245 m ²	Die Flächen sind derzeit nicht verfügbar. Außerdem plant die Gemeinde in diesem Bereich eine Parkplatznutzung für die geplante Reaktivierung des Gistl-Saals für kulturelle Nutzungen.
7	159/2	5794 m ²	Die Fläche liegt günstig an der Oberfrauenauer Straße und hat eine ausreichende Größe. Sie ist als WA ausgewiesen. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zweier Gewerbebetriebe wäre eine Änderung der Gebietsausweisung denkbar. Jedoch ist die Fläche nicht verfügbar und wird als Erweiterungsfläche für die benachbarte Firma Kopp vorgehalten.
8	1010/7 1010/9	6600 m ²	Die Fläche liegt derzeit noch im Außenbereich. Die Ausweisung eines MI zwischen Schwimmbaderweiterung und Darstellung des neuen WA „Hirschgarten“ stellt jedoch in städtebaulicher Hinsicht eine Ergänzung dar. Die Nutzung als Fitnessstudio würde zu der vorhandenen Schwimmbadnutzung sowie dem benachbarten Gewerbebetrieb passen. Ausreichend Fläche für Parkplätze und spätere Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben. Erreichbarkeit und Erschließung über die Oberfrauenauer Straße sind als günstig zu werten. Durch die Gebietsausweisung können auch dem bestehenden Malerbetrieb benötigte Erweiterungsflächen ermöglicht werden.

Im Ergebnis der alternativen Planungsmöglichkeiten und der Standortuntersuchung können die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht vorrangig genutzt werden.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 17

3. Umweltbericht

Laut BauGB § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 ist den Bauleitplänen ein Umweltbericht in der Begründung beizulegen.

3.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Wie oben dargestellt soll mit dem vorliegenden Deckblatt die Darstellung des Flächennutzungsplans am Nordöstlichen Ortsrand von Frauenau in Richtung Oberfrauenau um ein Wohngebiet und ein Mischgebiet ergänzt werden.

Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels (vgl. LEP 3.1 G).

Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z)

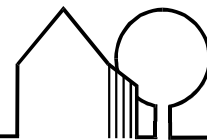
Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Im Bereich des WA ist im Hinblick auf die baldige Umsetzung eine Baugrunduntersuchung erfolgt. Es wurden lehmige Böden mit eingeschränkter Versickerungsfähigkeit festgestellt. Naturschutzfachlich handelt es sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (intensives Grünland) und damit um Boden mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen: Durch die mögliche Überbauung sowie die Anlage von Zufahrten ist von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit von einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen auszugehen. Für ein Fitnessstudio sind größere Parkplatzflächen notwendig. Durch die Festsetzung von offenporigen Belägen für



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 18

Zufahrt und andere befestigte Flächen können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Offene Gewässer oder Wasser führende Gräben sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Der in der topographischen Karte noch verzeichnete Bach am südlichen Rand des Plangebietes existiert seit langem nicht mehr. Stattdessen existiert eine verrohrte Zuleitung westlichen der Oberfrauenauer Straße, die von Nordosten her zur ehemaligen Turbine bei Haus Nr. 1 führt. Diese soll im Zuge der Baumaßnahmen unmittelbar an den Rand der Oberfrauenauer Straße verlegt und auf Höhe des Baugebietes als offenes Gewässer gestaltet werden. Es kann von einem ausreichenden Flurabstand zum Grundwasser ausgegangen werden. Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und nicht in einem wassersensiblen Bereich. Im Bereich des WA ist im Hinblick auf die baldige Umsetzung eine Baugrunduntersuchung erfolgt. Es wurden lehmige Böden mit eingeschränkter Versickerungsfähigkeit festgestellt. Daher wurde in einem nachfolgenden Wasserrechtsverfahren eine Regenrückhaltung im westlichen Bereich der Flurnummer 1010/9 vorgesehen.

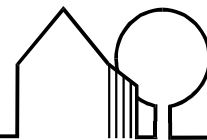
Auswirkungen: Ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser ist nicht zu erwarten. Die Grundwasserneubildung wird durch Flächenversiegelungen gegenüber dem Istzustand beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung der Wasseraufnahmefähigkeit kann durch die Verwendung offenerporiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten vermindert werden. Die östlich der Oberfrauenauer Str. geplante Offenlegung des verrohrten Bachlaufes wirkt sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus. Auch mit dem als Folge der Planung notwendigen Regenrückhaltebecken westlich des Fitnessstudios entsteht ein neues Oberflächengewässer.

Ergebnis: Bei Umsetzung der beschriebenen Minderungsmaßnahmen sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Beschreibung: Das Klima in Frauenau ist gemäßigt, aber kalt. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 6,7 °C, der Jahresniederschlag im Schnitt bei 1322 mm.

Kleinklimatisch handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet ohne wesentliche Funktion als Luftaustauschbahn.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 19

Auswirkungen: Aufgrund der zusammenhängenden Freiflächen in der umgebenen Landschaft werden die Siedlungsflächen von Frauenau auch nach einer Bebauung des Plangebietes ausreichend mit Frischluft versorgt.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut sind daher Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA

Beschreibung: Das Plangebiet ist größtenteils ohne naturschutzrelevanten Bestand. Am Südostrand des WA grenzt das Biotop mit der Nr. 7045-1038-000 an, am nordöstlichen Rand des WA schließt das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald an. Beide Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Im Bereich des derzeitigen Ortsrandes östlich der Oberfrauenauer Straße gibt es Hinweise auf Kreuzottervorkommen. Die Hinweise stammen von Anwohnern. In der Artenschutzkartierung sind keine bekannten Kreuzottervorkommen vermerkt.

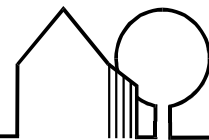
Der bislang unbebaute Bereich des geplanten MI wird derzeit intensiv als Grünland bewirtschaftet mit mind. dreimaliger jährlicher Mahd sowie Gülleausbringung. Nördlich des MI führt ein als Freizeitweg genutzter Feldweg, der beidseits von alten Ahornbäumen gesäumt ist.

Auswirkungen: Grundsätzlich bedeutet eine Neubebauung den Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen, wobei die Beeinträchtigung in der vorliegenden Planung auf dem artenarmen Wirtschaftsgrünland nicht als schwerwiegend einzustufen ist. Der Erhalt der Alleebäume wird durch eine Darstellung im Flächennutzungsplan als zu erhaltende Grünstruktur gesichert.

Auch der bestehende Bebauungsplan für das WA verfolgt das Ziel, sensibel auf vorhandene schützenswerte Strukturen einzugehen. So wird östlich und südlich des geplanten WA ein 10 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, um das Biotop sowie bestehende Heckenstrukturen zu erhalten. Dieser Grünstreifen wird mit einer 4 Meter breiten freiwachsenden Feldhecke aus verschiedenen gestuften Gehölzstrukturen sowie mageren Wiesenstreifen gestaltet. Damit sollen potentielle Lebensräume für Kreuzottern entwickelt bzw. erhalten und Konflikte mit dem Artenschutzrecht vermieden werden.

Von einer Betroffenheit gemäß §44 BNatSchG geschützter oder landkreisbedeutsamer Tier- und Pflanzenarten ist aufgrund der beschriebenen Vorgaben (intensive Nutzung, benachbarte Hauptstraße und Bebauung) nicht auszugehen.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 20

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRM)

Erholung: Der Planbereich liegt in einer Region mit hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Gemeinde Frauenau ist stark geprägt von naturgebundenem Tourismus. Auch für die Naherholung spielt dieser Ortsbereich eine große Rolle. Die nördlich vorbeiführende Allee wird von Einheimischen wie Touristen als Wander- und Radweg genutzt. Südlich dieser Allee wird durch die geplante Bebauung die Landschaft in ihrer Erholungswirkung beeinträchtigt. Dagegen wirken sich die im Bebauungsplan festgesetzten Fußwegeverbindungen (u.a. ein von der Fahrbahn abgesetzter baumüberstellter Rad- und Fußweg mit freigelegtem Bachlauf) positiv auf die Infrastruktur für Erholungssuchende aus.

Immissionen aus der Landwirtschaft: Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine landwirtschaftlichen Betriebe, Beeinträchtigungen aus Mistlagerstätten und Stallungen können somit ausgeschlossen werden. Immissionen aus der nördlich angrenzenden Grünlandbewirtschaftung sind lediglich in geringem Umfang zu erwarten und sind zu dulden.

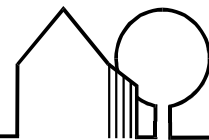
Lärm: Das geplante WA und MI stehen im Einflussbereich des westlich gelegenen Freibades der Gemeinde Frauenau. Für die Beurteilung der Schallsituation des Wohngebietes wurde im Verfahren zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung 2029-2020 V01 zu den Lärmimmissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand Mai 2020) durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der IRW18.BImSchV i.d.Ü.R. von 55 dB(A) im gesamten Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes eingehalten werden kann.

Für die Beurteilung der Schallsituation auf der zukünftige Mischgebiets (MI) Fläche wurde keine separate Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Lärmgutachter können jedoch Folgendes für die MI Fläche ableiten:

Zur zukünftigen Mischgebietsfläche „Überplanung Bestand“: Östlich angrenzend an die Liegewiese des Freibads grenzt bereits heute eine Bestandsbebauung (mit Wohnnutzung). Diese liegt nach derzeitigem FNP im Außenbereich. Bezüglich der Schutzwürdigkeit der Nutzung wird der Außenbereich entsprechend eines Mischgebiets eingestuft, d.h. es entsteht durch die Änderung des FNP kein neuer schalltechnischer Konflikt.

Zur zukünftigen nördlicher „Erweiterungsfläche“: Testberechnungen haben ergeben, dass durch die derzeitige Nutzung des Freibads mit keinen Überschreitungen des IRW18BImSchV für ein MI auf der Erweiterungsfläche zu rechnen ist.

Ergebnis: In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu erwarten. Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 21

SCHUTZGUT LANDSCHAFT/ORTSBILD

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 670 m in der naturräumlichen Untereinheit „Regensenke“, innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald, jedoch nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Das Gelände steigt mit etwa 8% von Südwest nach Nordost an. Es handelt sich um einen äußerst attraktiven Kulturlandschaftsraum mit einem kleinräumigen Muster aus Wiesen und Feld-/Ufergehölzen. Eine Ortsrandeingrünung mit schützenswerten Gehölzen ist nur südöstlich der Oberfrauenauer Straße entlang des bestehenden Siedlungsrandes teilweise gegeben. Ansonsten ist die Eingrünung der bestehenden Bebauung im Übergang zur freien Landschaft als defizitär zu werten.

Auswirkungen: Grundsätzlich wird das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung der Freiflächen in diesem Bereich beeinträchtigt. Der bestehende Bebauungsplan für das WA verfolgt das Ziel, die Beeinträchtigungen durch den Erhalt der Gehölzstrukturen sowie eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung zu minimieren. Zum Schutz der im Norden vorbeiführenden eindrucksvollen Baumallee wird auch im Ausweisungsbereich des MI eine mind. 10 m breiter Abstand zwischen Alleebäumen und Baugrundstücken eingeplant. Auf eine Einhaltung dieses Abstands ist auch im Bereich des MI im Zuge der Einzelbaugenehmigung hinzuwirken. Somit entsteht mit der Planänderung ein neuer, abgerundeter Ortsrand. Wobei der ausgewiesene Grünstreifen mit der prägnanten Allee künftig als wirkungsvolle Eingrünung den Übergang in die Landschaft bildet.

Ergebnis: Bei Erhalt der Allee im Norden sowie bei Umsetzung der Grünordnungsplanung als Minderungsmaßnahme sind in Bezug auf das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

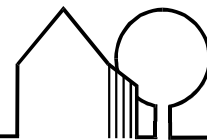
SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Bau- oder Bodendenkmäler werden von der Planung nicht berührt.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Ausweisung als Mischgebiet müsste der Neubau für das Fitnessstudio des Kraftsportclubs Frauenau an einem anderen Standort errichtet werden. Die überplante Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Im Bereich der WA-Darstellung gilt eine zeitnahe Umsetzung des rechtsgültigen B-Plans als sicher.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 22

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

3.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die eindrucksvollen Alleeebäume entlang des neuen Siedlungsrandes werden im vorliegenden Deckblatt mit der entsprechenden Plansignatur als zu erhalten dargestellt.

Um einen ausreichenden Abstand der Bebauung zur Allee zu gewährleisten, wird an der nordöstlichen Grenze von MI und WA ein Grünstreifen dargestellt.

Wie unter 3.2 beschrieben sind in den grünordnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans im Bereich der WA-Darstellung bereits wirkungsvolle Maßnahmen rechtlich verbindlich festgesetzt, um die naturschutzfachlich erhaltenswerten Strukturen zu sichern und eine Beeinträchtigung der Schutzgüter zu minimieren. Auch im Bereich des geplanten MI muss auf Ebene der Genehmigungsplanung auf Maßnahmen hingewirkt werden, die der Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen.

3.4.2 Ausgleich

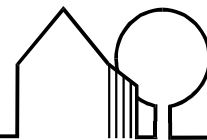
Im Bereich des geplanten Wohngebietes führt die nachträgliche Darstellung als WA nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan. Gleiches gilt im Bereich des Mischgebietes für das bestehende Anwesen an der Oberfrauenauer Straße Haus Nr. 2 mit Wohnhaus und Malerbetrieb.

Naturschutzrechtlich entsteht ein Eingriff lediglich im Falle einer möglichen Bebauung der bislang unbebauten Teilfläche der Flurnummer 1010/9 im geplanten MI. Diese Teilfläche hat eine Flächenausdehnung von ca. 4.200 m².

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft sind aufgrund der Bestandsvorgaben insgesamt als gering einzustufen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann lediglich eine vorausschauende Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgen. Die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird dabei aufgrund der Vorgaben (intensiv genutztes Grünland) als gering (Kat. I) eingestuft. Bei niedrigem bis mittleren Versiegelungsgrad ($GRZ \leq 0,35$) ist ein Ausgleichsfaktor von 0,2-05 (je nach Ausmaß und Wirksamkeit der Vermeidungsmaßnahmen) anzuwenden. Somit ergibt sich bei einer Größe des Eingriffsbereichs von 4.200 m² ein Ausgleichserfordernis von maximal $4.200 \text{ m}^2 \times 0,5 = 2.100 \text{ m}^2$.

Das Ausgleichserfordernis kann durch wirkungsvolle Vermeidungsmaßnahmen reduziert werden (versickerungsfähige Befestigungen von Stellplätzen, Abrücken der



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 23

Bebauung von der Allee, Durchgrünung des Grundstücks mit heimischen Gehölzen, Verzicht auf tiergruppenschädliche Formen der Einzäunung, u.a.).

Es bietet sich an, den Ausgleich auf dem gleichen Flurstück direkt westlich anschließend zu erbringen. Auf der hier bestehenden Wirtschaftswiese würde sich eine Extensivierung der Bewirtschaftung oder die Anlage einer Streuobstwiese anbieten.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mögliche Standortalternativen sowie Strategien der Gemeinde zur Nutzung von Innenentwicklungspotentiale sind in Kapitel 2.7. ausführlich erläutert.

3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

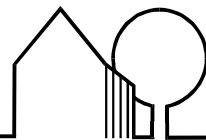
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Abschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen stehen nur eingeschränkt Informationen zur Verfügung. Zurückgegriffen werden kann auf das FIN-Web (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz), die Geodaten des Bayerischen Vermessungsverwaltung sowie die Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bischofsmais.

3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplans „WA Hirschgarten“ plant die Gemeinde, die Darstellung im Flächennutzungsplan für diesen Bereich anzupassen. Zusätzlich soll im direkten Anschluss ein MI ausgewiesen werden, um dem Kraftsportclub Frauenau e.V. im Umfeld von Freibad und bestehendem Malerbetrieb den Neubau eines Fitness-Studios zu ermöglichen. Städtebaulich kann dadurch eine gewisse Ortsabrundung erreicht werden.

Im Umweltbericht werden mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Bereich des geplanten WA führt die nachträgliche Darstellung als Wohngebiet gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter. Gleiches gilt im Bereich des Mischgebietes für das bestehende Anwesen an der Oberfrauenauer Straße Haus Nr. 2 mit Wohnhaus und Malerbetrieb.

Lediglich auf der überplanten Teilfläche der Flurnummer 1010/9 entsteht durch die Gebietsausweisung als MI die Möglichkeit einer Neubebauung. Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass durch die Planung überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

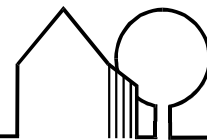


Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 24

Für den Eingriff ist überschlägig von einem Ausgleichserfordernis von maximal 2.100 m² auszugehen.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 25

4. VERFAHREN

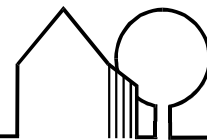
1. Der Gemeinderat von Frauenau hat in der Sitzung vom 23.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes Frauenau mit Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __. __.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.03.2021 hat in der Zeit vom __. __.2021 bis __. __.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.03.2021 hat in der Zeit vom __. __.2021 bis __. __.2021 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Flächennutzungsplandeckblattes in der Fassung vom __. __.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __.2021 bis __. __.2021 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplandeckblattes in der Fassung vom __. __.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __.2021 bis __. __.2021 beteiligt.
6. Die Gemeinde Frauenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __. __.2021 das Deckblatt Nr. 7 zum Flächennutzungsplan Frauenau in der Fassung vom __. __.2021 festgestellt.

Frauenau, den

Fritz Schreder

Erster Bürgermeister

(Siegel)



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 7
Gemeinde Frauenau
Regen

Blatt-
Nr. 26

7. Das Landratsamt Regen hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 7) mit Bescheid vom _____ Az.: _____ gemäß §6 BauGB genehmigt.

Regen, _____

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Frauenau, den _____

Fritz Schreder

Erster Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Frauenau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Frauenau, den _____

Fritz Schreder

Erster Bürgermeister

(Siegel)

Planung:

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon: 09928/9400-0

G. Oswald Dipl. Ing. Univ.