Begründung zur Aufhebungssatzung Bebauungsplan „Bürgerholz-Ost-Erweiterung“

Fassung vom

Stadt Regen

Landkreis Regen

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Aufhebung des Bebauungsplans „Bürgerholz-Ost-Erweiterung“ 3

1. Rechtsgrundlage 3

2. Lage und Erläuterung des Plangebietes 3

3. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Bebauungsplanaufhebung 5

4. Variantenprüfung 5

5. *Planungsrechtliche Situation* 5

5.1 Landes- und Regionalplanung 5

5.2 Flächennutzungsplan 6

5.3 Bebauungsplan 7

6. *Lage- und Bestandssituation* 8

6.1 Lage 8

6.2 Bebauung 9

6.3 Erschließung 9

6.4 Ver- und Entsorgung 9

6.5 Konzept der Grünordnung 9

7. Denkmalschutz 10

8. Zulässigkeit von Bauvorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplans 12

II. Umweltbericht 13

1. *Einleitung* 13

1.1 Rechtliche Grundlagen 13

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 13

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 14

1.3.1 Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans 18

1.3.2 Überschwemmungsgebiete, Hochwasser, Starkregenereignisse 19

1.3.3 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht 19

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung 20

III. Verfahren 25

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Aufhebung des Bebauungsplans „Bürgerholz-Ost-Erweiterung“

Vom

1. Rechtsgrundlage

Die Stadt Regen hat am..... beschlossen, den Bebauungsplan „Bürgerholz-Ost-Erweiterung“ mit allen zugehörigen Deckblättern aufzuheben.
Das Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans Bebauungspläne für kleinere Bereiche innerhalb der Gemeinde zu entwickeln. Als Ortssatzungen treffen Bebauungspläne rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.
Eine Aufhebung der Bebauungspläne kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern ist als eigenes Planverfahren durchzuführen, das mit dem Beschluss einer Satzung abgeschlossen wird. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung finden weder die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Anwendung.
Die so genannte Aufhebungssatzung hebt sowohl die Inhalte als auch den Bebauungsplan selbst, sowie alle zugehörigen Bebauungsplanänderungen auf. Auf der Urkunde des Bebauungsplans erfolgt nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens der Hinweis, dass dieser Plan außer Kraft getreten ist. Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensleiste auf der Planurkunde dokumentiert. Der Aufhebungssatzung ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt werden. Ebenso ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, gemäß § 2a BauGB sind ein Umweltbericht über die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

2. Lage und Erläuterung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich im Osten des Stadtgebietes von Regen, im Ortsteil Bürgerholz. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden überwiegend Wohngebäude, Straßen, sowie ein Kinderspielplatz.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nrn. 637, 637/1, 637/2, 637/3, 637/4, 637/5, 637/6, 637/7, 637/8, 637/9, 637/10, 637/11, 637/12, 637/13, 637/14, 637/15, 637/16 und 643/11 der Gemarkung, Regen. Die Größe der Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,85 ha und umfasst den gesamten Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Bürgerholz-Ost-Erweiterung“.
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Planzeichnung im Anhang entnommen werden.

Luftbild des Plangebiets maßstabslos

3. *Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Bebauungsplanaufhebung*

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bürgerholz-Ost-Erweiterung“ ist seit 07.06.1991 rechtskräftig.
Zu dem Bebauungsplan gibt es eine Deckblattänderung. Ziel der Planung war es, mit dem Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit kleinmaßstäblichem Charakter zu entwickeln. Das Bebauungskonzept zielte darauf ab, einen verkehrsberuhigten Straßenbau und ruhiges Wohnen durch Bildung von Wohnhöfen zu schaffen. Es kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan vollständig umgesetzt ist und die mit der Planung beabsichtigte Entwicklung erreicht werden konnte. Somit wird empfohlen, den Bebauungsplan aufzuheben und damit zukünftiges das Gebiet dem baurechtlichen Innenbereich des § 34 BauGB zuzuführen.

4. *Variantenprüfung*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird kein erstmaliges Baurecht auf den betreffenden Grundstücken geschaffen, sondern lediglich das zugrundeliegende Planungsrecht geändert. Da das Gebiet baulich nicht mehr entwickelt werden soll, gibt es keine Alternativen.
Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist ortsgebunden, so dass auch keine Alternativflächen für die Planung in Frage kommen.

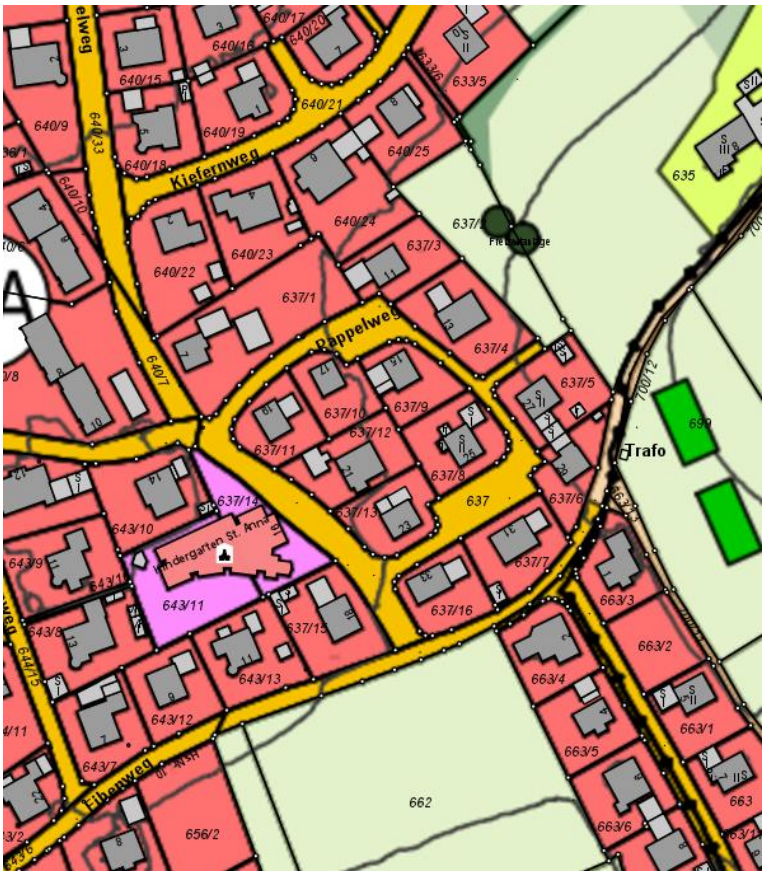
5. *Planungsrechtliche Situation*

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Aufhebung des derzeitigen Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Umsetzung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.

5.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen des Geltungsbereichs sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Die vorhandene Nutzungsstruktur entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und bleibt auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans erhalten.

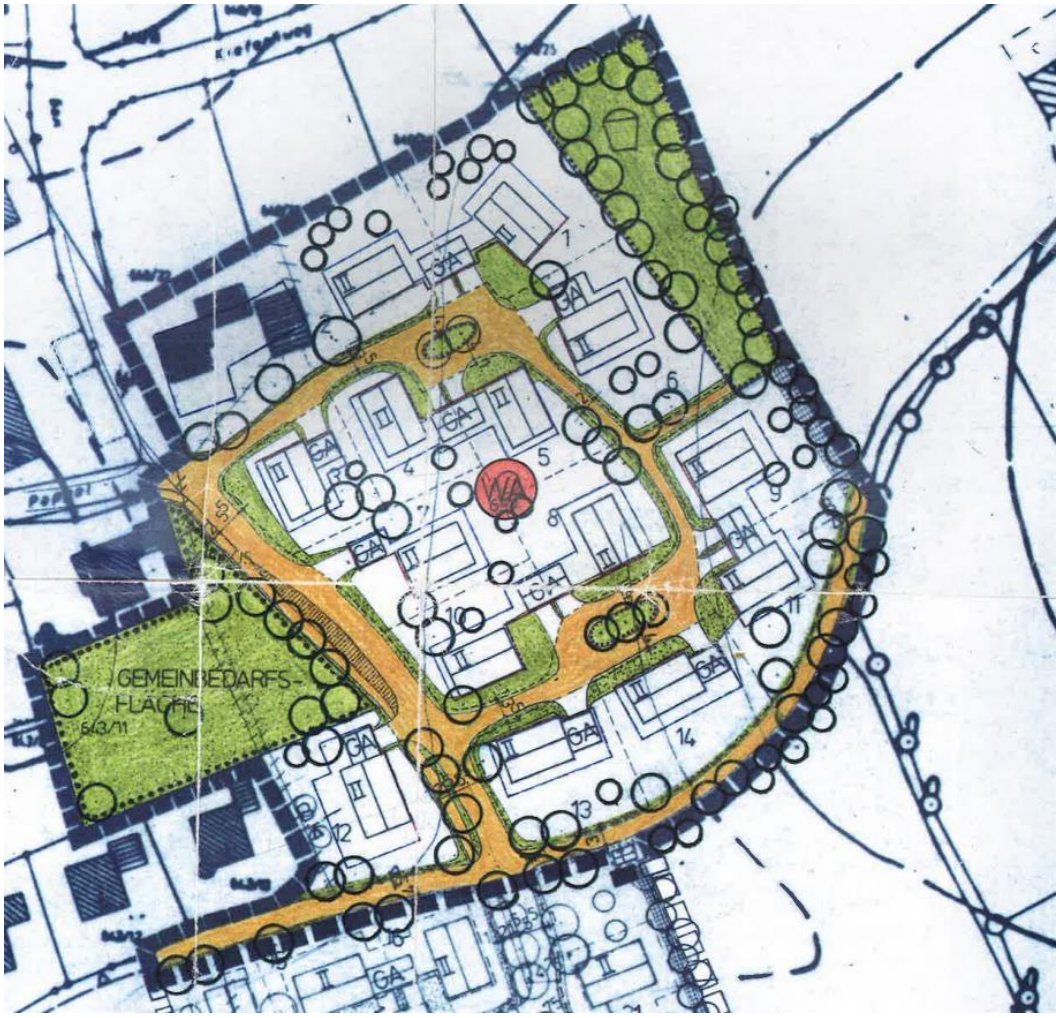


Auszug aus dem Flächennutzungsplan maßstabslos

5.3 Bebauungsplan

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Bebauung ist komplett erfolgt. Dies ist auf dem Luftbild mit hinterlegtem Bebauungsplan zu erkennen. Die noch freie Bauparzelle auf dem Grundstück Flur-Nr. 637/1, Gemarkung Regen ist nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplans dem baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und kann daher auch weiterhin problemlos in Anlehnung an die umliegende Bebauung, und somit in Anlehnung an das ehemalige Plangebiet, bebaut werden.

Auszug aus der digitalen Flurkarte mit Luftbildung und digitalisiertem Bebauungsplan, maßstabslos



Auszug aus dem Bebauungsplan „Bürgerholz-Ost-Erweiterung“ maßstabslos

6. ***Lage- und Bestandssituation***

6.1 Lage

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich im Osten des Stadtgebietes von Regen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden Einfamilienhäuser in offener Bauweise, Grünanlagen in Form eines Kinderspielplatzes, Gemeinbedarfsflächen in Form eines Kindergartens, Straßen sowie Gehwege.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nrn. 637, 637/1, 637/2, 637/3, 637/4, 637/5, 637/6, 637/7, 637/8, 637/9, 637/10, 637/11, 637/12, 637/13, 637/14, 637/15, 637/16 und 643/11 der Gemarkung, Regen. Die Größe der Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,85 ha und umfasst den gesamten Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Bürgerholz-Ost-Erweiterung“.

6.2 Bebauung

Entsprechend des Entwicklungsziels des Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich Wohnbebauung sowie ein Kindergarten und ein Kinderspielplatz.

6.3 Erschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen komplett erschlossen.

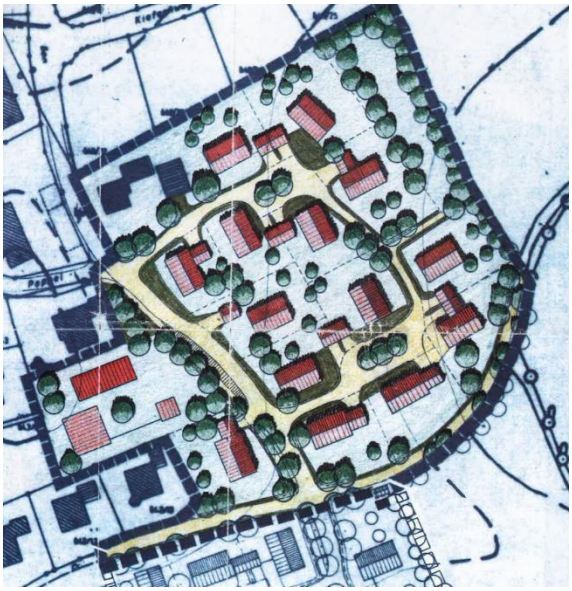
6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wasser, Telekommunikation, sowie die Entsorgung des Schmutzwassers und Abfalls sind sichergestellt. Das Plangebiet wird im Mischwassersystem entsorgt.

6.5 Konzept der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sind ebenfalls vollständig umgesetzt. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Bürgerholz-Ost-Erweiterung“ setzt Pflanzgebote auf Privatgrundstücken fest. Hier sind großkronige Laubbäume mit Heckenstrukturen zu pflanzen. Entlang der Sammelstraße soll eine Baumreihe in dem Bereich zwischen Straße und Fußweg als öffentliche Pflanzmaßnahme gesetzt werden. Die Angerflächen sind ebenfalls als öffentliche Grünflächen mit großkronigen Laubbäumen zu besetzen und sollen die Mittelpunkte zwischen den Wohngebäuden prägen. In den rückwärtigen Bereichen sind Obstbäume vorgesehen. Die Angerflächen sind als Magerwiesen anzulegen. In einzelnen Bereichen haben auch Neupflanzungen stattgefunden. Die Vorgaben des Grünordnungsplans wurden vollständig umgesetzt. Dies ist auf dem Luftbild klar erkennbar.
Die Stadt Regen erkennt die naturschutzfachliche Bedeutung der vorhandenen Gehölzstruktur an. Insbesondere werden deren Funktion für die Durchgrünung des Gebiets, die Eingrünung des Orts- und Landschaftsbildes sowie als Lebensraum für verschiedene Tierarten berücksichtigt. Die Stadt beabsichtigt, den vorhandenen Gehölzbestand auf dem Grundstück dauerhaft zu erhalten. Die Stadt Regen hat als Eigentümerin die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Fläche und kann den Erhalt und die Bewirtschaftung sicherstellen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans führt nicht zu einer Beseitigung oder Veränderung des Gehölzbestands. Vielmehr sollen die ökologischen und gestalterischen Funktionen erhalten bleiben.



Auszug aus dem Grünordnungsplan sowie ein Luftbild, maßstabslos

7. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.
Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld selbst befinden sich keine Denkmäler. (siehe Ausschnitt Denkmalkarte).

Ausschnitt aus der Denkmalkarte maßstabslos

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.
Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.
Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

8. *Zulässigkeit von Bauvorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplans*

Das ursprüngliche Planerfordernis für den Bebauungsplan „Bürgerholz-Ost-Erweiterung“ ist entfallen, da das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt wurde.

Mit Inkrafttreten der Aufhebung richten sich alle weiteren Genehmigungen von Vorhaben § 34 BauGB unter Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

II. Umweltbericht

1. ***Einleitung***

1.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht umfasst hierzu v. a. die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Umweltauswirkungen auf

- den Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung. Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Regen hat am 16.06.2026 beschlossen, den Bebauungsplan „Bürgerholz-Ost-Erweiterung“ aufzuheben. Die Aufhebung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde. Die Aufhebung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die Erkenntnis, dass das mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Vorhaben zur Errichtung von Einfamilienhäusern, eines Kindergartens sowie eines Kinderspielplatzes vollständig verwirklicht wurde. Die Flächen des Geltungsbereichs sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die vorhandene Nutzungsstruktur entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und bleibt auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes erhalten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nrn. 637, 637/1, 637/2, 637/3, 637/4, 637/5, 637/6, 637/7, 637/8, 637/9, 637/10, 637/11, 637/12, 637/13, 637/14, 637/15,

637/16 und 643/11 der Gemarkung, Regen. Die Größe der Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,85 ha und umfasst den gesamten Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Bürgerholz-Ost-Erweiterung“.
Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Bebauung ist komplett erfolgt. Dies ist auf dem Luftbild mit hinterlegtem Bebauungsplan zu erkennen. Die noch freie Bauparzelle auf dem Grundstück Flur-Nr. 637/1, Gemarkung Regen ist nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplans dem baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und kann daher auch weiterhin problemlos in Anlehnung an die umliegende Bebauung, und somit in Anlehnung an das ehemalige Plangebiet, bebaut werden.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	Ziele für die Umweltprüfung
Baugesetzbuch (BauGB)	• Schutz der in § 1 Abs. 5, 6 und § 1a BauGB benannten Belange des Umweltschutzes. • Festsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen im Falle von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. • Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang zu Flächen für Wohnzwecke umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich (...) genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere

	Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. • Schutz von Natur und Landschaft • Schutz des Landschaftsbildes • Schutz der Erholungsfunktion der Landschaft • Schutz von Naturhaushaltsfunktionen wie Boden, Klima, Biotope etc. • Bewahrung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft • Schutz der biologischen Vielfalt • Schutz von besonders und streng geschützten Arten der Flora und Fauna (Artenschutz) • Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und • Landschaft
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	• Schutz des kohärenten Schutzgebietssystems Natura 2000 • Schutz natürlicher Lebensräume und wildlebender Tiere und Pflanzen bzw. Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse • Erhaltung der biologischen Vielfalt
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)	• Schutz der natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen • Schutz der natürlichen Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Schutz der natürlichen Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers • Schutz der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte • Schutz u.a. der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsfunktion
Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)	• Prüfung von bestehenden oder möglichen nachteiligen Einwirkungen auf den Boden Schutz des Bodens vor nachteiligen Einwirkungen • Nachweis von schädlichen Bodenveränderungen

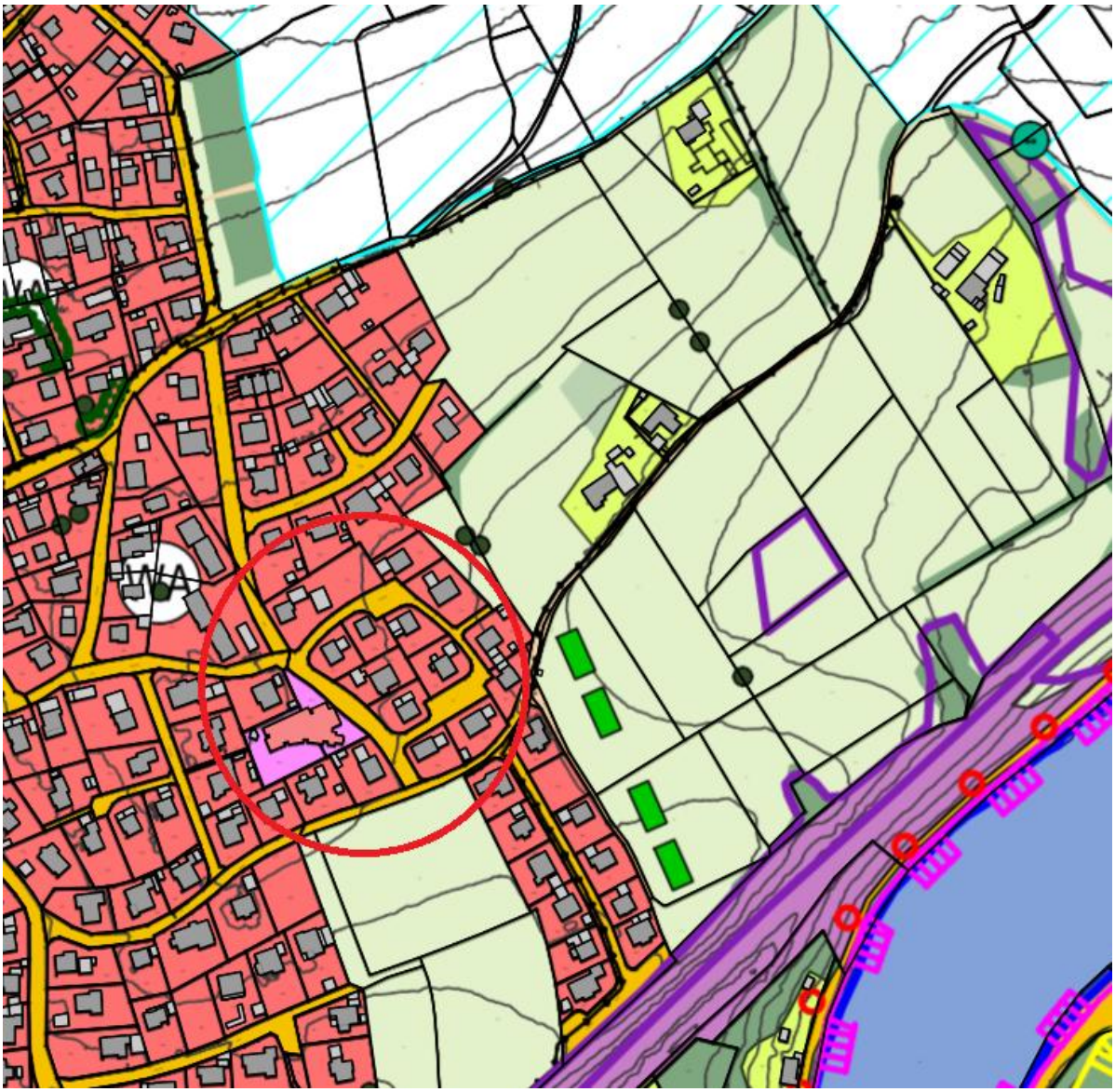
	• Festlegung von Maßnahmen zur Abwehr und/oder zur Sanierung von Altlasten und Bodenverunreinigungen
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Oberflächengewässerverordnung (OGewV) Grundwasserverordnung (GrwV)	• Vermeidung der Verschlechterung des ökologischen und des chemischen Zustands von oberirdischen Gewässern • Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten ökologischen und eines guten chemischen Zustands • Vermeidung der Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper • Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper • Sicherstellung des Trinkwasser- und Heilquellenschutzes • Beachtung des Hochwasserschutzes und Vermeidung von Hochwassergefahren sowie -risiken
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	• Schutz des Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen • Vorbeugung gegenüber dem Entstehen von Immissionen (Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen durch Geräusche, Luftverunreinigungen, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen) • Festlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von Emissionen bzw. immissionsseitigen Belastungen
TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)	• Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft, insbesondere der menschlichen Gesundheit vor schädlichen anlagenbedingten Geräuschen • Vorsorge vor nachteiligen Geräuschimmissionen • Schutz der Nachbarschaft durch Sicherstellung der Einhaltung von nutzungsbezogenen Immissionsrichtwerten
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	• Schutz vor unzulässigen Geräuschimmissionen durch städtebauliche Maßnahmen • Sicherstellung des vorbeugenden Geräuschimmissionsschutzes als Voraussetzung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen • Festlegung von Maßnahmen zur Verringerung und Vorsorge von Geräuschimmissionen

TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft)	• Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen • Vorsorge von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe • Sicherstellung eines hohes Schutzniveaus für die Umwelt • Festlegung von Maßnahmen zur Verminderung von Luftschadstoffimmissionen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen
Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV)	• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe • Sicherstellung der Einhaltung und Verminderung von anlagenbezogenen Immissionen
12. BImSchV - Störfall-Verordnung	• Prüfung der Anwendbarkeit der Störfall-Verordnung • Schutz gegenüber Gefahren für das Lebens des Menschen, Gesundheitsgefahren und der Umwelt insgesamt gegenüber Störfällen
Licht-Leitlinie der Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)	• Vermeidung von Belästigungen und Gesundheitsbeeinträchtigungen des Menschen durch Blendwirkungen oder Aufhellungen • Vermeidung / Verminderung von schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere

1.3.1 Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dar. Nördlich, westlich und südlich des Geltungsbereichs schließt sich ebenfalls eine Wohnbebauung an. Westlich des Plagebiets befinden sich landwirtschaftliche größtenteils unbebaute Flächen

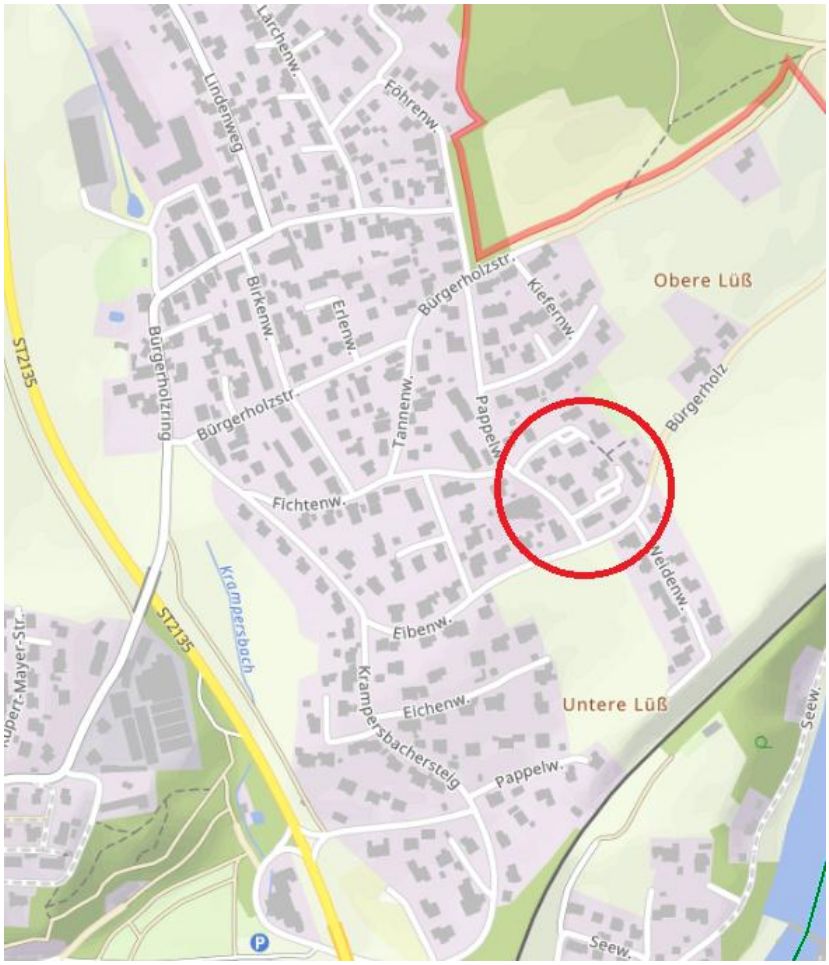
Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden sich Einzelbäume.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen; Darstellung unmaßstäblich

1.3.2 Überschwemmungsgebiete, Hochwasser, Starkregenereignisse

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Hochwassergefahrenflächen. In der näheren Umgebung befindet sich kein Gewässer.



Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen; (Umweltatlas Atlas LfU Bayern 2025); Darstellung unmaßstäblich

Ergänzend dazu ist auf mögliche Starkniederschlagsereignisse hinzuweisen. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge auf Grund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

1.3.3 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler.

2. ***Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung***

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

1. am Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie

2. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:
Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Im Biotopkataster sind keine Biotopflächen ausgewiesen.
Das Baugebiet liegt im Stadtgebiet der Stadt Regen. Dieses ist im näheren Umfeld von Bebauung geprägt.

Auswirkungen:
Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keiner größeren Versiegelung der Flächen über das Maß des rechtswirksamen Bebauungsplans hinaus, da die GRZ im Bebauungsplan mit 0,3 festgesetzt ist. Dies entspricht dem Maß der baulichen Nutzung für Wohngebiete und muss auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans eingehalten werden.

Durch die Aufhebung wird das Gebiet nicht verändert, da dieses bereits nahezu vollständig bebaut ist. Eine Beeinträchtigung von Arten und deren Lebensräume sowie Vegetationsbestände findet nicht statt.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer.

Auswirkungen:
Der maximal zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht verändert.

Grundwasser
Gemäß § 3 Nr. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das Grundwasser definiert als das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht. Grundwasser ist ein natürliches, nur bedingt regenerierbares Naturgut und daher besonders schützenswert. Es dient der Trinkwasserversorgung des Menschen und stellt ein Transportmittel für gegen und anthropogen zugeführte Stoffe dar.
Gemäß der digitalen hydrogeologischen Karte dHK100 wird die hydrogeologische Eigenschaft beschrieben als: „Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Porendurchlässigkeiten und reliktischer Kluftdurchlässigkeit (Zersatz) über primär ±isotropem Kluft-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit sehr geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten“.
Das Grundwasser ist von der Planung nicht betroffen, da keine Flächeninanspruchnahme stattfindet, die Einfluss auf die Grundwasserneubildungsfunktion haben kann.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Wasser sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:
Im Geltungsbereich sind keine zu schützenden Böden vorhanden.

Auswirkungen:
Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keiner Versiegelung der Flächen.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Boden sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:
Die klimatischen Verhältnisse werden sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht ändern.

Auswirkungen:
Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine Veränderungen des Klimas und der Luftqualität eintreten.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:
Der Bebauungsplan setzt mit dem Grünordnungsplan Pflanzungen von großkronigen Laubbäumen und Obstbäume sowie Heckenpflanzungen auf Privatgrundstücken und im öffentlichen Raum fest. Diese Festsetzungen sind auch umgesetzt.

Auswirkungen:
Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Herausnahme zu vernachlässigen. Die grünordnerischen Festsetzungen sind umgesetzt. Die Erholungsfunktion bleibt durch die Aufhebung des Bebauungsplans erhalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans führt nicht zu einer Beseitigung oder Veränderung des Gehölzbestands. Vielmehr sollen die ökologischen und gestalterischen Festsetzungen erhalten bleiben.

Ergebnis:
Es sind keine negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:
Das im Bebauungsplan dargestellte Wohngebiet befindet sich inmitten weiterer Wohngebiete. Durch die Herausnahme des Bebauungsplans werden sich bezüglich der Schallbelastung keine Änderungen ergeben. Das Gebiet ist vollständig bebaut und vorhandenen Straßen erschließen die bestehenden Wohngebiete komplett.

Auswirkungen:
Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Lärmbelastungen zu erwarten.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Mensch sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:
Im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Auswirkungen:
Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keiner Versiegelung der Flächen.

Ergebnis:
Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Ergebnis
Biotope + Arten	Keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Wasser	Keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Boden	Keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Klima + Luft	Keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Landschaftsbild + Erholung	Keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Mensch	Keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Kultur + Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen

3. *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Da die Fläche des Bebauungsplans inzwischen komplett bebaut ist, würden sich bei Nichtherausnahme keine Änderungen ergeben.

4. *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans findet kein Eingriff statt. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. *Alternative Planungsmöglichkeiten*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird kein erstmaliges Baurecht auf den betreffenden Grundstücken geschaffen, sondern lediglich das zugrundeliegende Planungsrecht geändert. Da das Gebiet bereits baulich entwickelt und keine Änderung dieser Situation beabsichtigt ist, käme als Alternative zur Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes lediglich seine Beibehaltung in Betracht. In beiden Fällen unterscheidet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht wesentlich. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist ortsgebunden, so dass auch keine Alternativflächen für die Planung in Frage kommen.

6. ***Beschreibung der verwendeten Methodik***

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

7. ***Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)***

Ein Monitoring wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

8. ***Allgemein verständliche Zusammenfassung***

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird kein erstmaliges Baurecht auf den betreffenden Grundstücken geschaffen, sondern lediglich das zugrundeliegende Planungsrecht geändert.
Da das Gebiet bereits baulich entwickelt und keine Änderung dieser Situation beabsichtigt ist, hat die Aufhebung des derzeitigen Bebauungsplanes keinen Einfluss auf die Schutzgüter. Zudem kommt es nicht zur Neuversiegelung von Flächen. Aus diesem Grund sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

   Der Bauausschuss der Stadt Regen hat in der Sitzung vom .....die Aufhebung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

   Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
   Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich.....

3. Öffentliche Auslegung

   Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom .....in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

   Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis .....

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

   Der Stadtrat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom ....., in seiner Sitzung vom .....als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

   Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
   Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Regen, ...

.....
Andreas Kroner
Erster Bürgermeister

Vorentwurf	vom 07.07.2026
Entwurf	vom 13.10.2026
Fassung	vom

Planung:

Simone Mader
Leitung
Bauverwaltung

Stadt Regen
Tel.: +49 9921 604 - 311

Fabian Reichenberger
Planung
Bauverwaltung

Stadt Regen
Tel.: +49 9921 604 - 314

....

Simone Mader Fabian Reichenberger