

# Begründung zur Aufhebungssatzung Bebauungsplan „Riedham“

Fassung vom



**Stadt Regen**  
**Landkreis Regen**

## Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Aufhebung des Bebauungsplans „Riedham“	3
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	3
<b>2.</b>	<b>Lage und Erläuterung des Plangebietes</b>	3
<b>3.</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Bebauungsaufhebung</b>	5
<b>4.</b>	<b>Variantenprüfung</b>	5
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	5
5.1	Landes- und Regionalplanung	5
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Bebauungsplan	6
<b>6.</b>	<b>Lage- und Bestandssituation</b>	8
6.1	Lage	8
6.2	Bebauung	8
6.3	Erschließung	8
6.4	Ver- und Entsorgung	8
6.5	Konzept der Grünordnung	8
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	9
<b>8.</b>	<b>Zulässigkeit von Bauvorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplans</b>	10
II.	Umweltbericht	11
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	11
1.1	Rechtliche Grundlagen	11
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	11
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	12
1.3.1	Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans	15
1.3.2	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	16
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung</b>	17
III.	Verfahren	22

# I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Aufhebung des Bebauungsplans „Riedham“

Vom

## 1. Rechtsgrundlage

Die Stadt Regen hat am 14.04.2026 beschlossen, den Bebauungsplan „Riedham“ 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 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.

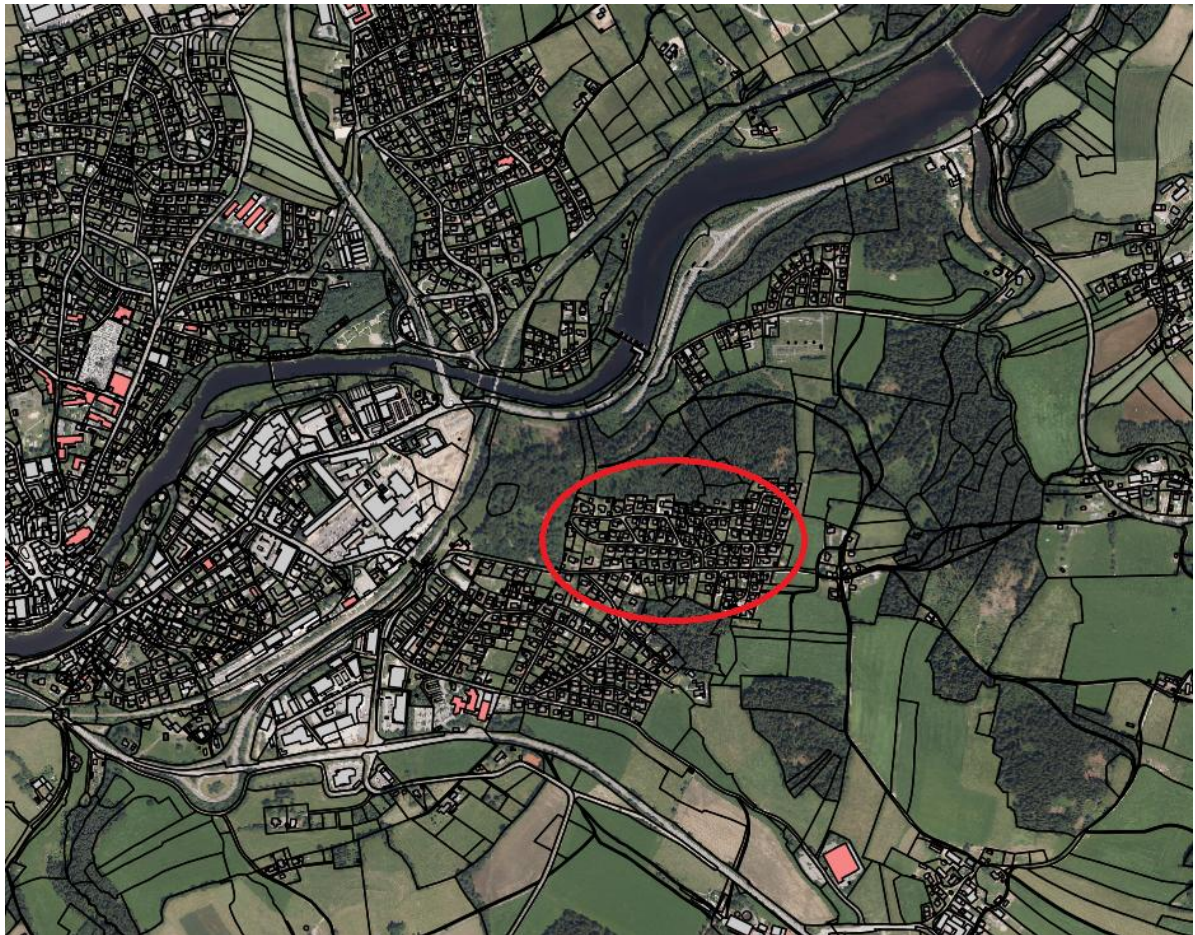
## 2. Lage und Erläuterung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich im Südosten des Stadtgebietes von Regen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Einfamilienhäuser in offener Bauweise vereinzelt Doppelhäuser und Reihenhäuser in geschlossener Bauweise sowie Fußwege und einen Spielplatz.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nrn. 2377/45, 2377/46, 2377/47, 2377/48, 2377/49, 2377/50, 2377/51, 2377/52, 2377/53, 2377/54, 2377/55, 2377/56, 2377/57, 2377/58, 2377/59, 2377/62, 2380, 2380/3, 2380/4, 2380/5, 2380/9, 2380/11, 2380/12, 2380/13, 2380/14, 2382/5, 2382/6, 2382/7, 2382/8, 2382/9, 2382/10, 2382/11, 2382/12, 2382/13, 2382/14, 2382/15, 2382/16, 2382/17, 2382/18, 2382/19, 2382/20, 2382/21, 2382/22, 2382/23, 2382/24, 2382/25, 2382/27, 2382/28, 2382/29, 2382/30, 2382/31, 2382/32, 2382/33, 2382/34, 2382/35, 2382/36, 2382/37, 2382/38, 2382/40, 2382/41, 2382/42, 2382/43, 2382/44, 2382/45, 2382/46, 2382/47, 2382/49, 2382/55, 2382/56,

2382/57, 2382/60, 2382/61, 2382/62, 2382/63, 2382/64, 2382/65, 2382/66, 2382/67, 2382/68, 2382/69, 2382/70, 2382/71, 2382/72, 2382/73, 2382/74, 2382/75, 2382/76, 2382/77, 2382/78, 2382/79, 2382/80, 2382/84, 2382/85, 2382/88, 2383, 2400/4, 2400/7, 2400/10, 2400/12 und 2402/2 der Gemarkung, Regen. Die Größe der Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,49 ha und umfasst den gesamten Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Riedham“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Planzeichnung im Anhang entnommen werden.



*Luftbild des Plangebiets maßstabslos*

### **3. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Bebauungsaufhebung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Riedham“ ist seit 11.10.1973 rechtskräftig. Zu dem Bebauungsplan gibt es insgesamt 18 Deckblattänderungen. ein Allgemeines Wohngebiet mit teils offener, teils geschlossener Bebauung zu entwickeln. Es kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan umgesetzt und die städtebaulichen Ziele erreicht wurden. Somit wird empfohlen, den Bebauungsplan aufzuheben und damit zukünftiges Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB unter Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen.

### **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 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.

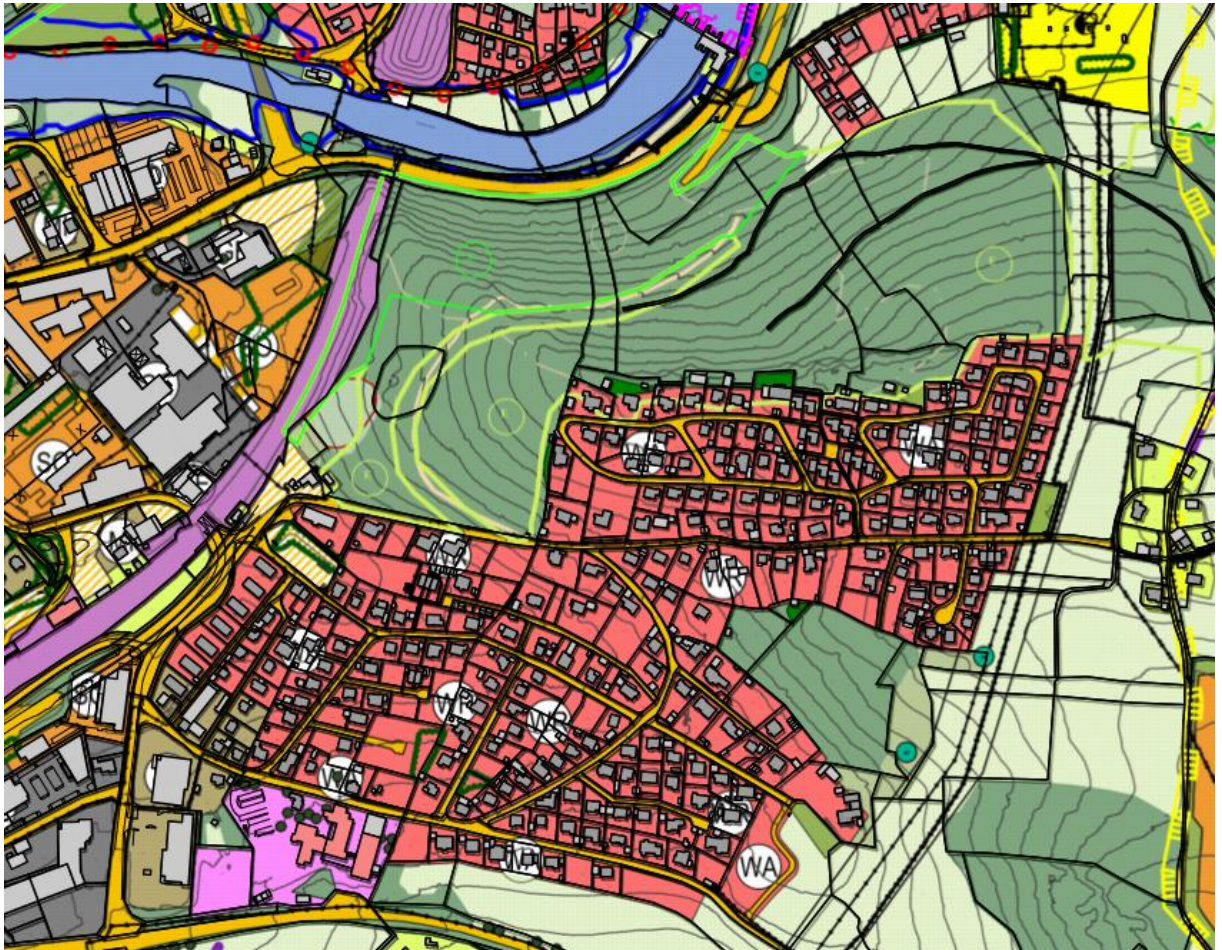
### **5. Planungsrechtliche Situation**

#### **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 dargestellt. Die vorhandene Nutzungsstruktur entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und bleibt auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes erhalten.



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan maßstabslos*

## 5.3 Bebauungsplan

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Bebauung ist bereits nahezu komplett erfolgt. Dies ist auf dem Luftbild ist zu erkennen. Die vereinzelt Baulücken sind dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und können gemäß dieser Vorgaben auch weiterhin bebaut werden.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Riedham“ maßstabslos



Luftbild mit Flurkarte maßstabslos

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

### **6.1 Lage**

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich im Südosten des Stadtgebietes von Regen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Einfamilienhäuser in offener Bauweise vereinzelt Doppelhäuser und Reihenhäuser in geschlossener Bauweise sowie Fußwege und einen Spielplatz. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nrn. 2377/45, 2377/46, 2377/47, 2377/48, 2377/49, 2377/50, 2377/51, 2377/52, 2377/53, 2377/54, 2377/55, 2377/56, 2377/57, 2377/58, 2377/59, 2377/62, 2380, 2380/3, 2380/4, 2380/5, 2380/9, 2380/11, 2380/12, 2380/13, 2380/14, 2382/5, 2382/6, 2382/7, 2382/8, 2382/9, 2382/10, 2382/11, 2382/12, 2382/13, 2382/14, 2382/15, 2382/16, 2382/17, 2382/18, 2382/19, 2382/20, 2382/21, 2382/22, 2382/23, 2382/24, 2382/25, 2382/27, 2382/28, 2382/29, 2382/30, 2382/31, 2382/32, 2382/33, 2382/34, 2382/35, 2382/36, 2382/37, 2382/38, 2382/40, 2382/41, 2382/42, 2382/43, 2382/44, 2382/45, 2382/46, 2382/47, 2382/49, 2382/55, 2382/56, 2382/57, 2382/60, 2382/61, 2382/62, 2382/63, 2382/64, 2382/65, 2382/66, 2382/67, 2382/68, 2382/69, 2382/70, 2382/71, 2382/72, 2382/73, 2382/74, 2382/75, 2382/76, 2382/77, 2382/78, 2382/79, 2382/80, 2382/84, 2382/85, 2382/88, 2383, 2400/4, 2400/7, 2400/10, 2400/12 und 2402/2 der Gemarkung, Regen. Die Größe der Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,49 ha und umfasst den gesamten Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Riedham“.

### **6.2 Bebauung**

Entsprechend des Entwicklungsziels des Bebauungsplans (siehe Kapitel 5.3 dieser Begründung) befindet sich im Geltungsbereich Wohnbebauung.

### **6.3 Erschließung**

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen komplett erschlossen.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers und des Abfalls sind gesichert.

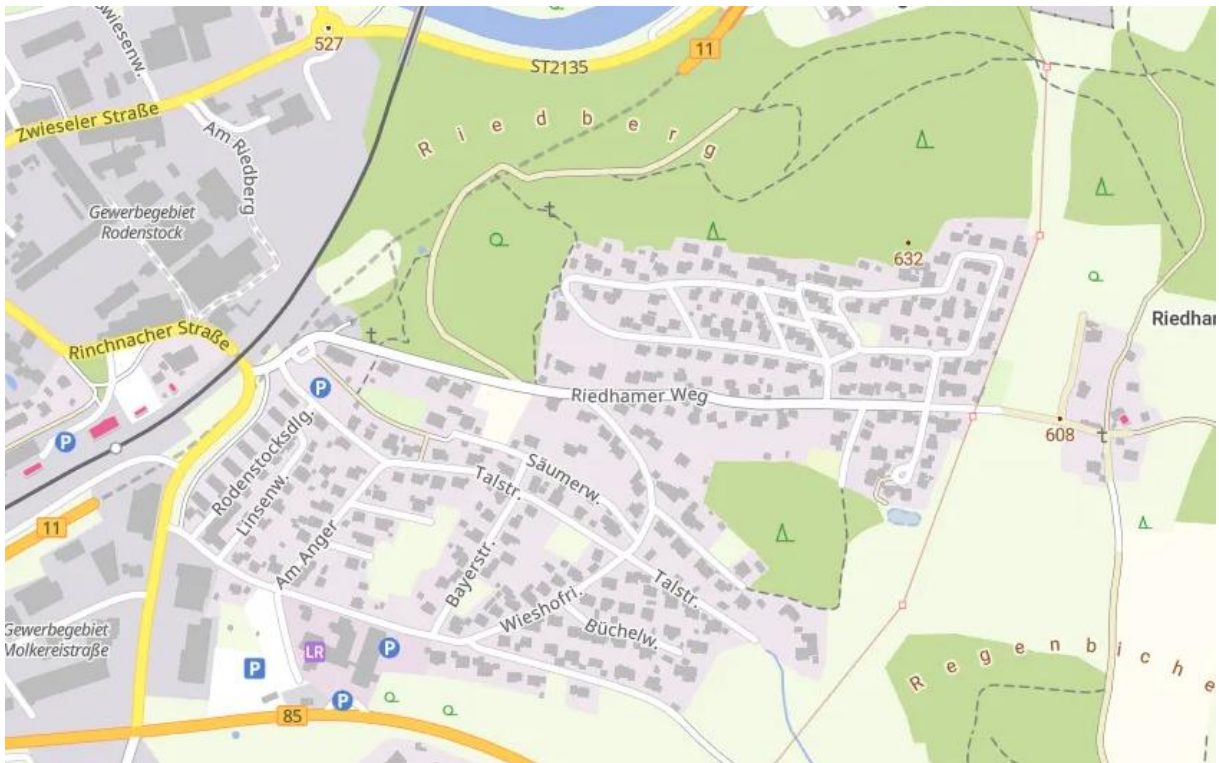
### **6.5 Konzept der Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden größtenteils umgesetzt. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Riedham“ stellt einen sehr untergeordneten Teil der Festsetzungen dar. Vereinzelt werden zu pflanzende Bäume festgesetzt, die teilweise umgesetzt wurden und teilweise durch Änderungen des Bebauungsplans wieder aufgehoben oder abgeändert wurden. Das Baugebiet weißt eine ausreichende Durchgrünung auf.

## 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 maßstablos

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 „Riedham“ ist entfallen, da das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt wurde.

Mit Inkrafttreten der Aufhebung richten sich alle weiteren Genehmigungen von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs nach 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 14.04.2026 beschlossen, den Bebauungsplan „Riedham“ aufzuheben. Die Aufhebung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde. Die Aufhebung erfolgt nach dem Regelverfahren.

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. 2377/45, 2377/46, 2377/47, 2377/48, 2377/49, 2377/50, 2377/51, 2377/52, 2377/53, 2377/54, 2377/55, 2377/56, 2377/57, 2377/58, 2377/59, 2377/62, 2380, 2380/3, 2380/4, 2380/5, 2380/9, 2380/11, 2380/12, 2380/13, 2380/14, 2382/5, 2382/6, 2382/7, 2382/8, 2382/9, 2382/10, 2382/11, 2382/12, 2382/13, 2382/14, 2382/15, 2382/16, 2382/17, 2382/18, 2382/19, 2382/20,

2382/21, 2382/22, 2382/23, 2382/24, 2382/25, 2382/27, 2382/28, 2382/29, 2382/30, 2382/31, 2382/32, 2382/33, 2382/34, 2382/35, 2382/36, 2382/37, 2382/38, 2382/40, 2382/41, 2382/42, 2382/43, 2382/44, 2382/45, 2382/46, 2382/47, 2382/49, 2382/55, 2382/56, 2382/57, 2382/60, 2382/61, 2382/62, 2382/63, 2382/64, 2382/65, 2382/66, 2382/67, 2382/68, 2382/69, 2382/70, 2382/71, 2382/72, 2382/73, 2382/74, 2382/75, 2382/76, 2382/77, 2382/78, 2382/79, 2382/80, 2382/84, 2382/85, 2382/88, 2383, 2400/4, 2400/7, 2400/10, 2400/12 und 2402/2 der Gemarkung, Regen. Die Größe der Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,49 ha.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Riedham“ ist seit 11.10.1973 rechtskräftig. Zu dem Bebauungsplan gibt es insgesamt 18 Deckblattänderungen. Ziel der Planung war es mit dem Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit teils offener, teils geschlossener Bebauung zu entwickeln. Es kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan umgesetzt und die städtebaulichen Ziele erreicht wurden. Somit wird empfohlen, den Bebauungsplan aufzuheben und damit zukünftiges Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB unter Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen.

### 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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz der in § 1 Abs. 5, 6 und § 1a BauGB benannten Belange des Umweltschutzes.</li> <li>• Festsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen im Falle von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.</li> <li>• 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</li> </ul>

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz von Natur und Landschaft</li> <li>• Schutz des Landschaftsbildes</li> <li>• Schutz der Erholungsfunktion der Landschaft</li> <li>• Schutz von Naturhaushaltsfunktionen wie Boden, Klima, Biotope etc.</li> <li>• Bewahrung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft</li> <li>• Schutz der biologischen Vielfalt</li> <li>• Schutz von besonders und streng geschützten Arten der Flora und Fauna (Artenschutz)</li> <li>• Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft</li> </ul>
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz des kohärenten Schutzgebietssystems Natura 2000</li> <li>• Schutz natürlicher Lebensräume und wildlebender Tiere und Pflanzen bzw. Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse</li> <li>• Erhaltung der biologischen Vielfalt</li> </ul>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz der natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen</li> <li>• Schutz der natürlichen Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>• 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</li> <li>• Schutz der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</li> <li>• Schutz u.a. der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsfunktion</li> </ul>
Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung von bestehenden oder möglichen nachteiligen Einwirkungen auf den Boden</li> </ul>

	<p>Schutz des Bodens vor nachteiligen Einwirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachweis von schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>• Festlegung von Maßnahmen zur Abwehr und/oder zur Sanierung von Altlasten und Bodenverunreinigungen</li> </ul>
<p>Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Oberflächengewässerverordnung (OGewV) Grundwasserverordnung (GrwV)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung der Verschlechterung des ökologischen und des chemischen Zustands von oberirdischen Gewässern</li> <li>• Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten ökologischen und eines guten chemischen Zustands</li> <li>• Vermeidung der Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper</li> <li>• Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper</li> <li>• Sicherstellung des Trinkwasser- und Heilquellenschutzes</li> <li>• Beachtung des Hochwasserschutzes und Vermeidung von Hochwassergefahren sowie -risiken</li> </ul>
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz des Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen</li> <li>• Vorbeugung gegenüber dem Entstehen von Immissionen (Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen durch Geräusche, Luftverunreinigungen, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen)</li> <li>• Festlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von Emissionen bzw. immissionsseitigen Belastungen</li> </ul>
<p>TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft, insbesondere der menschlichen Gesundheit vor schädlichen anlagenbedingten Geräuschen</li> <li>• Vorsorge vor nachteiligen Geräuschemissionen</li> <li>• Schutz der Nachbarschaft durch Sicherstellung der Einhaltung von nutzungsbezogenen Immissionsrichtwerten</li> </ul>
<p>DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz vor unzulässigen Geräuschemissionen durch städtebauliche Maßnahmen</li> <li>• Sicherstellung des vorbeugenden Geräuschemissionsschutzes als</li> </ul>

	<p>Voraussetzung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung von Maßnahmen zur Verringerung und Vorsorge von Geräuschemissionen</li> </ul>
TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen</li> <li>• Vorsorge von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe</li> <li>• Sicherstellung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt</li> <li>• Festlegung von Maßnahmen zur Verminderung von Luftschadstoffemissionen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen</li> </ul>
Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe</li> <li>• Sicherstellung der Einhaltung und Verminderung von anlagenbezogenen Immissionen</li> </ul>
12. BImSchV - Störfall-Verordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung der Anwendbarkeit der Störfall-Verordnung</li> <li>• Schutz gegenüber Gefahren für das Leben des Menschen, Gesundheitsgefahren und der Umwelt insgesamt gegenüber Störfällen</li> </ul>
Licht-Leitlinie der Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Belästigungen und Gesundheitsbeeinträchtigungen des Menschen durch Blendwirkungen oder Aufhellungen</li> <li>• Vermeidung / Verminderung von schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere</li> </ul>

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. In diesen Umweltbericht werden sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch die immissionsschutzrechtliche Beurteilung integriert.

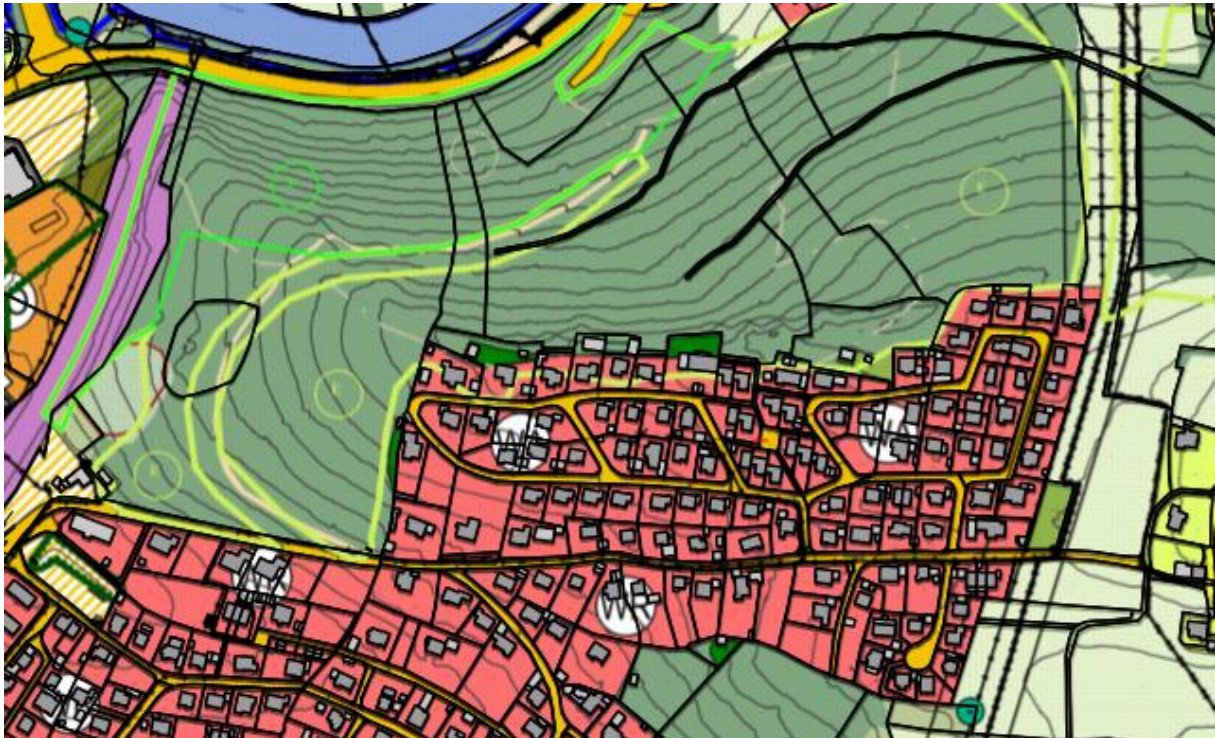
Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) dient die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau.

### 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 des

Geltungsbereichs befindet sich ein Wald mit der Zweckbestimmung Schutzwald Bodenschutz, Schutzwald Lebensraum und Schutzwald Erholung.



### 1.3.2 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 0,4 festgesetzt ist. Dies entspricht dem Maß der baulichen Nutzung für Wohngebiete.

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. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

## 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 reliktscher 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:

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

### 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 einzelne zu pflanzende Bäume fest.

### Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Herausnahme zu vernachlässigen. Die grünordnerischen Festsetzungen sind größtenteils umgesetzt. Lediglich vereinzelt geplante Bäume wurden bisher nicht gepflanzt. Die Erholungsfunktion bleibt durch die Aufhebung des Bebauungsplans erhalten.

### 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:

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

### Ergebnis:

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

## 2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

<b>Schutzgüter</b>	<b>Umweltauswirkung</b>	<b>Ergebnis</b>
Biotop + 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**

*Für das Planungsgebiet besteht ein derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan, der für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Da die Fläche des Bebauungsplans inzwischen komplett bebaut ist, würden sich bei Nichttherausnahme 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. Vielmehr wird das bestehende Baurecht aufgehoben.

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 14.04.2026  
Entwurf vom  
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