

B E G R Ü N D U N G M I T U M W E L T B E R I C H T Z U M

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „ST.-WOLFGANG-STRASSE“

**Stadt Regen
Gemarkung March**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Regen
Niederbayern**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
1.1	Lage	6
1.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	6
1.3	Bestand und umgebende Bebauung	6
1.4	Topographie	11
1.5	Kultur- und Sachgüter	11
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	12
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	12
2.2	Flächennutzungsplan	16
3.	PLANUNGSANLASS	18
3.1	Aufstellungsbeschluss	18
3.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	18
3.3	Ziel und Zweck der Planung	18
4.	Bedarfsnachweis	19
5.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	19
5.1	Städtebauliches Ziel	19
5.2	Art der baulichen Nutzung	22
5.3	Maß der baulichen Nutzung	23
5.4	Bauweise, Baugrenzen	25
5.5	Sonstige Festsetzungen nach BauGB und BauNVO	25
5.6	Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Festsetzungen	25
5.7	Grünordnung und Naturhaushalt	27
6.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	29
6.1	Straßen- und Wegeverbindungen	29
6.2	Spielplatz	29
6.3	Bestandsleitungen allgemein	30
6.4	Wasserversorgung	30
6.5	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	30
6.6	Abwasserentsorgung	30
6.6.1	Schmutzwasser	30
6.6.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)	30
6.6.3	Wassergefährdende Stoffe	32
6.6.4	Regenwassernutzung	32
6.6.5	Starkregenereignisse	32
6.7	Stromversorgung	33
6.8	Telekommunikation	33
6.9	Abfallentsorgung	33
6.10	Erneuerbare Energien / Fernwärme	34
6.11	Bodenschutz, Aushubarbeiten, Altlasten	34
6.11.1	Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB	34
6.11.2	Aushub	34
6.11.3	Altlasten	34
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	34
7.1	Lärm	34
7.2	Staub / Geruch	34
7.3	Lichtemissionen	35
7.4	Elektromagnetische Felder	35
8.	KLIMASCHUTZ	35
9.	ARTENSCHUTZ	36
10.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN	36
11.	UMWELTBERICHT	37
11.1	Einleitung	37
11.1.1	Grundlagen	37
11.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	37

11.1.1.2	Fachliche Grundlagen	37
11.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	38
11.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	39
11.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	42
11.1.3.2	Potentielle natürliche Vegetation	43
11.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	44
11.1.3.4	Schutzgebiete	46
11.1.3.5	Überschwemmungsgebiete, Hochwasser, Starkregenereignisse	50
11.1.3.6	Wassersensible Bereiche	52
11.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	53
11.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	55
11.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	59
11.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	59
11.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	59
11.2.1.2	Schutzgut Boden	70
11.2.1.3	Schutzgut Wasser	71
11.2.1.4	Schutzgut Klima	72
11.2.1.5	Schutzgut Luft	76
11.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	78
11.2.1.7	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	78
11.2.1.8	Schutzgut Fläche	78
11.2.1.9	Kultur- und Sachgüter	79
11.2.1.10	Natura 2000-Gebiete	79
11.2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	79
11.2.1.12	Zusammenfassende Betrachtung	80
11.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	82
11.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung	82
11.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	82
11.3.1.1	Biotopschutz (Biotopflächen, Eingriffe in Natur und Landschaft)	82
11.3.1.2	Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG	82
11.3.1.3	Natura 2000-Gebiete / FFH-Gebiet	82
11.3.1.4	Artenschutz gemäß § 44 ff. BNatSchG, Flora und Fauna	82
11.3.2	Schutzgut Boden	83
11.3.3	Schutzgut Wasser	84
11.3.4	Schutzgut Klima	87
11.3.5	Schutzgut Luft	88
11.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	89
11.3.7	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	91
11.3.8	Schutzgut Fläche	92
11.3.9	Kultur- und Sachgüter	93
11.3.10	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	94
11.3.11	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	95
11.3.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz	95
11.3.13	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	96
11.3.14	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	96
11.4	Eingriffsberechnung	96
11.4.1	Methodik	96
11.4.2	Berechnung	97

11.5	Ausgleichsbedarf.....	100
11.6	Nachweis der Ausgleichsflächen	100
11.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	101
11.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	108
11.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	109
11.10	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	109
11.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	110
11.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	110
11.13	Zusammenfassung.....	110
LITERATURVERZEICHNIS		112
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		113

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich am westlichen Ortsrand von March, einem Gemeindeteil der Stadt Regen. Im Osten schließen mehrere Stichstraßen der St.-Wolfgang-Straße, die das bestehende Baugebiet durchzieht, direkt an. Der Geltungsbereich schließt im Osten auf der gesamten Länge unmittelbar an die bestehende Wohnbausiedlung an. Nach Westen, Norden und Süden setzt sich die freie Flur mit landwirtschaftlichen Flächen (Acker- und Grünland) fort.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Regen in der Region 12 – Donau-Wald und ist als Mittelzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingestuft. Zudem liegt Regen auf einer Entwicklungssachse.¹

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ umfasst insgesamt ca. 8.677 m².

Durch den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ sind folgende Flur-Nummern betroffen:

Flur-Nr. 375/12 und Teilflächen der Flur-Nrn. 356, 357, 363/2, 363/12, 375, 375/11 und 375/13 der Gemarkung March

1.3 Bestand und umgebende Bebauung

Das Planungsgebiet wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Das Intensivgrünland wird durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölz- und Heckenstrukturen bzw. durch Reihen mit Einzelbäume und Baumgruppen durchbrochen. Zwischen den Einzelbäumen und Baumgruppen finden sich mesophiles Gebüsch und Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten. Im Norden und Süden befinden sich kleinere landwirtschaftliche Lagerflächen.

¹ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)



Abb. 2: *Ansicht von Nordosten – Intensivgrünland mit Gehölz (Erhalt); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)*



Abb. 3: *Ansicht von Osten – Intensivgrünland mit Gehölz (Rodung); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)*



Abb. 4: Ansicht von Osten – Intensivgrünland mit Gehölz (Rodung); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)



Abb. 5: Ansicht von Süden – versiegelte und teilversiegelte Flächen sowie landwirtschaftliche Lagerfläche; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)



Abb. 6: Ansicht von Westen – Intensivgrünland sowie landwirtschaftliche Lagerfläche im Norden; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)

In der Verlängerung der Stichstraßen der St.-Wolfgang-Straße schließen teils versiegelte, teils wasserdurchlässig befestigte Erschließungsflächen an.

Kleine Bereiche von Hausgärten werden in den Geltungsbereich einbezogen.



Abb. 7: Ansicht von Südwesten – versiegelte und teilversiegelte Flächen, sowie Hausgartenbereich; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)

Umgebende Bebauung

Die angrenzende Wohnbausiedlung ist geprägt von überwiegend 2-geschossigen Hanghäusern mit Satteldächern und Zwerchgiebeln. Auch Walmdächer sind vorhanden.



Abb. 8: Ansicht von Südwesten – Anwesen St.-Wolfgang-Straße 2; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)



Abb. 9: Ansicht von Westen – Anwesen St.-Wolfgang-Straße 2 und 4; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)



Abb. 10: Ansicht von Süden – Anwesen St.-Wolfgang-Straße 18 b und 12; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet fällt von Nordosten mit ca. 648 m ü. NHN auf 625 m ü. NHN im Südwesten, wobei die landwirtschaftlichen Flächen terrassiert angelegt sind. Die bestehenden linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen liegen auf Böschungsranken.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas² keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Das Bodendenkmal D-2-7044-0042 im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in March („*Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in March, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.*“) liegt in der Ortsmitte ca. 90 m östlich der Planungsfläche. Durch die Entfernung kann eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals ausgeschlossen werden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 11.1.3.7 zu entnehmen.

Sachgüter

Bei der Planungsfläche handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit. Spartenleitungen sind nur in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden.

² (BayernAtlas, 2025)

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Stadt Regen im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, ist als Mittelzentrum ausgewiesen und bildet zusammen mit Zwiesel ein Doppelzentrum.³

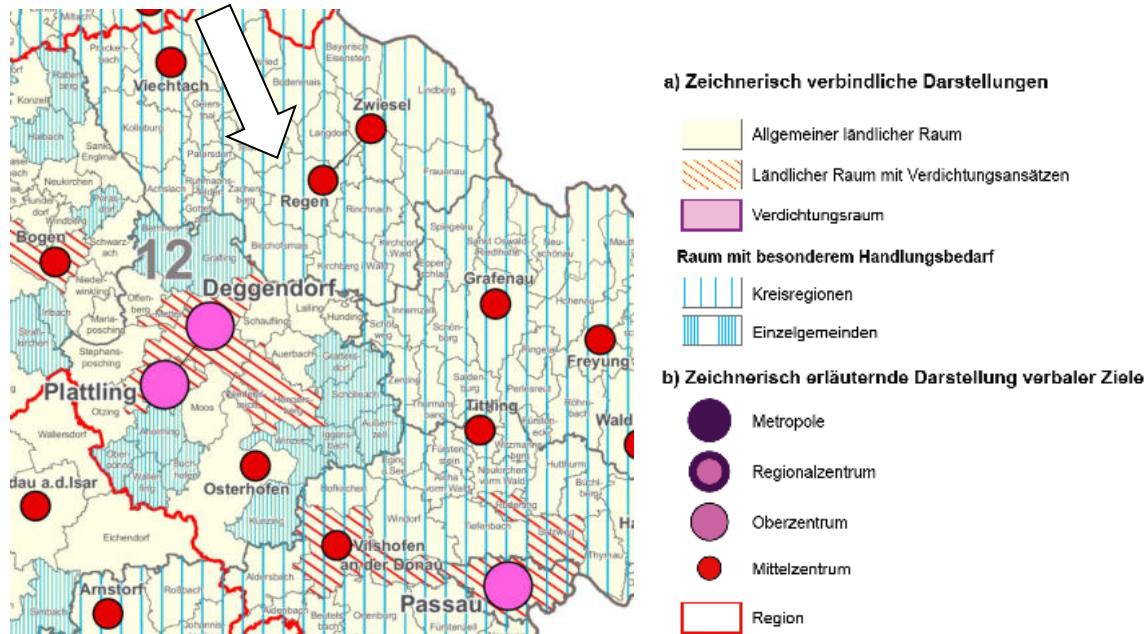


Abb. 11: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

- 1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**
 - 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**
 - 1.1.1(Z)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung**
 - 1.1.2(Z)** Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
- 1. 2 Demographischer Wandel**
 - 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**
 - (Z)** Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
 - 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden (G)** Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

3 Siedlungsstruktur**3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

(G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Eine Übereinstimmung mit dem Grundsatz 3.1 LEP ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur orientiert.

Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche soll der kurzfristig dringende und zukünftige Bedarf gesichert werden. Auf der Planungsfläche sollen 6 Parzellen geschaffen werden. Im Bebauungsplanverfahren soll die Möglichkeit gegeben werden, auf dieser Fläche Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung zu schaffen. Im südwestlichen Planungsbereich sollen auch Einzelhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten ermöglicht werden, um dem aktuellen Bedarf und dem demografischen Wandel zu begegnen. Somit entspricht die Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens. Durch diese vielfältigen Möglichkeiten der Bebauung kann der Bedarf abgedeckt werden.

Potenztiale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Maß zur Verfügung, da sich die Leerstände bzw. Baulücken im Stadtgebiet und auch in den kleineren Ortschaften in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Da es sich lediglich um eine kleine Fläche mit ca. 8.677 m² für die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet handelt, wird auf eine weiterführende Bedarfsanalyse verzichtet.

Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von Regen an. An die bestehende Infrastruktur kann angeschlossen werden.

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Regen in der Region 12 – Donau-Wald und ist als Mittelzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingestuft. Zudem liegt Regen auf einer Entwicklungsachse.⁴

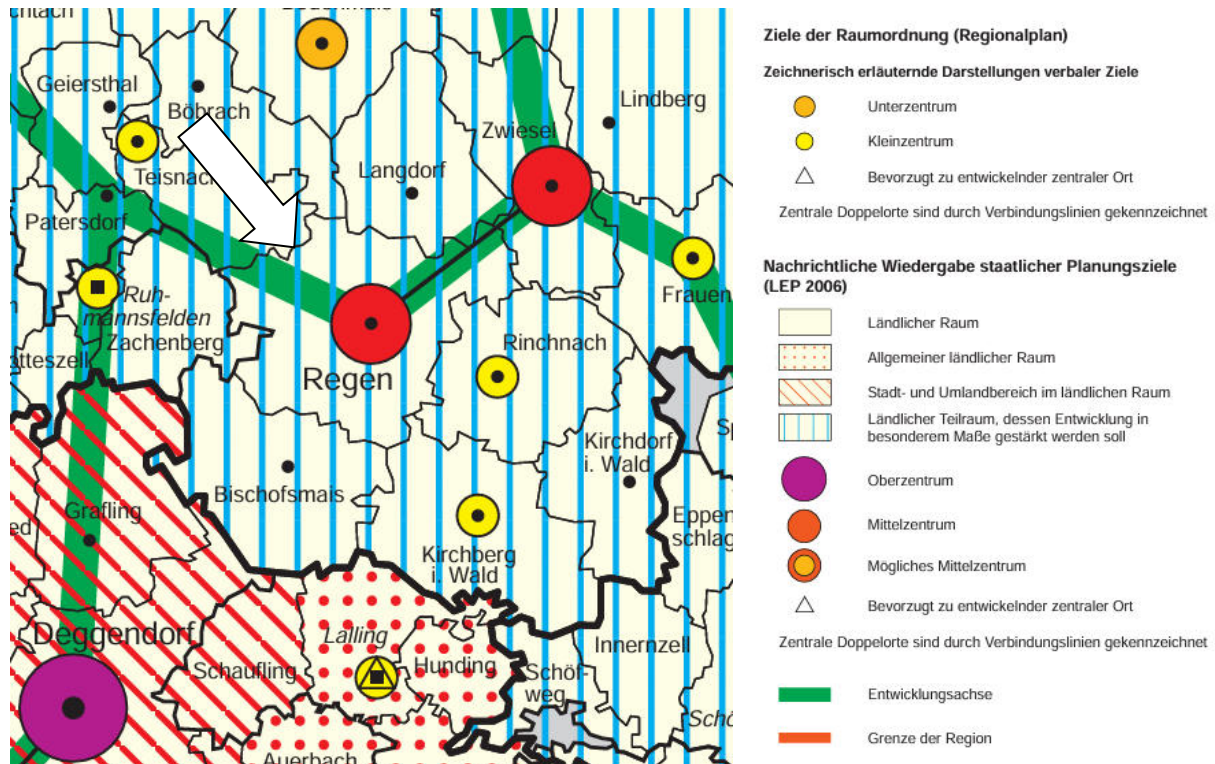


Abb. 12: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen (G)
- bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (G)
- schonende Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft (G)
- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. In allen Teilräumen sollen die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen durch gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen bewältigt werden. Potentiale sollen erhalten und die Stärken der Teilräume weiterentwickelt werden.

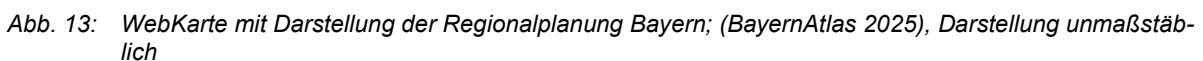
Laut der Erfassung aus Statistik kommunal⁵ der Stadt Regen vom Mai 2025 und der Hochrechnung im Demographie-Spiegel⁶ ist die Bevölkerungsentwicklung stagnierend bzw. bis 2039 leicht rückläufig, jedoch ist durch den demographischen Wandel ein Anstieg der über 65-Jährigen prognostiziert. Dies bedingt die Bereitstellung von Wohnraum für überwiegend

⁴ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

⁵ (Statistik Kommunal 2024 - Stadt Regen 09 276 138, 2025)

⁶ (Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Regen - Berechnungen bis 2039, 2021)

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die Planung erfüllt werden können.



Die Planungsfläche liegt weder in einem Vorbehaltsgebiet noch einem Vorranggebiet der Regionalplanung.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung durch die Planung erfüllt werden können.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen stellt im Planungsbereich überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen) dar, das durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch eine Reihe Einzelbäume durchbrochen ist. Im Osten sind kleine Flächen als private Grünfläche im Sinne einer Ortsrandeingrünung, im Südosten eine sehr kleine Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen durch das Deckblatt Nr. 1 durchgeführt.

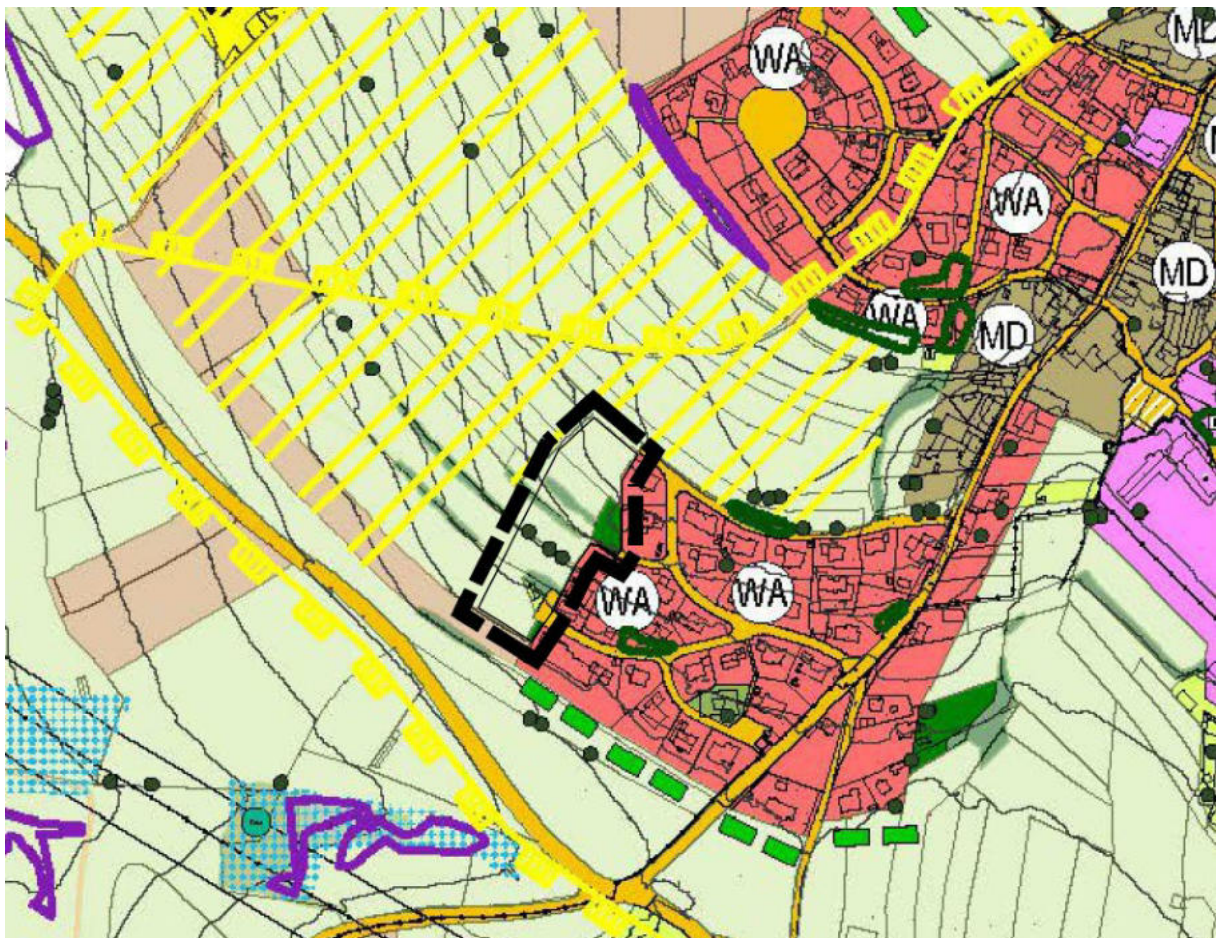


Abb. 14: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen (Geltungsbereich schwarz); Darstellung unmaßstäblich

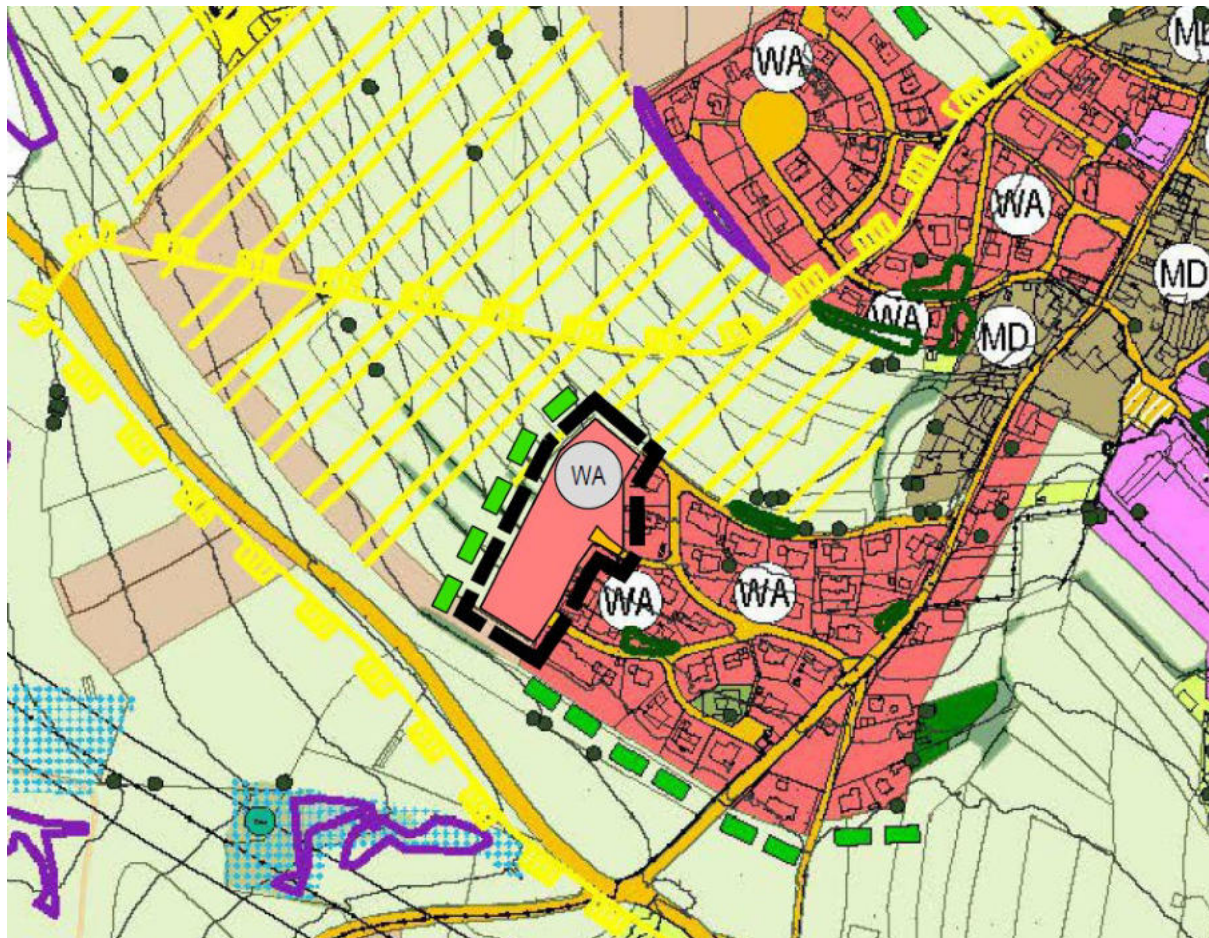


Abb. 15: geplantes Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regensburg - Parallelverfahren (Geltungsbereich schwarz); Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Regen hat am ____.:____. beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ aufzustellen.

3.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen stellt im Planungsbereich überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen) dar, das durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch eine Reihe Einzelbäume durchbrochen ist. Im Osten sind kleine Flächen als private Grünfläche im Sinne einer Ortsrandeingrünung, im Südosten eine sehr kleine Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen durch das Deckblatt Nr. 1 durchgeführt.

3.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am Ortsrand von March, ca. 4,5 km westlich des Hauptortes Regen.

Die konkrete Nachfrage begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Diese Nachfrage ist mit dem konkreten Wunsch nach Baufläche für die nachwachsende Generation der einheimischen Bevölkerung u.a. auch mit der Nähe zur Bundesstraße B 85, durch die Nähe zum Mittelzentrum Regen, durch die Lage auf der Verbindungsachse zwischen Viechtach und Regen, mit der attraktiven Lage im Bayerischen Wald sowie in der guten wirtschaftlichen Lage im Umfeld mehrerer Mittelzentren zu begründen. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche soll die aktuelle konkrete Nachfrage nach Wohnungen für junge Familien aus dem Ort und auch der zukünftige Bedarf gedeckt werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Maß zur Verfügung, da sich die Leerstände bzw. Baulücken im Stadtgebiet in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von March an. An die bestehenden Infrastrukturen kann ebenfalls direkt angeschlossen werden. Bereits im angrenzenden bestehenden Bebauungsplan wurden die Erschließungsstraßen so festgesetzt, dass die Erweiterung um eine Parzellenreihe am Ortsrand problemlos erfolgen kann. Auch wurden die Stichstraßen in der konkreten Erschließung bis zum Baugebietsrand erstellt.

Die konkrete Nachfrage begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen bereitzustellen.

Die Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden. Es wird darauf geachtet, dass städtebaulich die gestalterischen Festsetzungen der umgebenden Bebauung und somit dem Ortsbild weitgehend entsprechen.

4. Bedarfsnachweis

Bei Neuausweisungen von Siedlungsflächen ist ein Bedarfsnachweis erforderlich, der die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt und auf das vorhandene Flächenpotenzial eingeht.

Laut der Erfassung aus Statistik kommunal⁷ der Stadt Regen vom Mai 2025 und der Hochrechnung im Demographie-Spiegel⁸ ist die Bevölkerungsentwicklung stagnierend bzw. bis 2039 leicht rückläufig, jedoch ist durch den demographischen Wandel ein Anstieg der über 65-Jährigen prognostiziert. Dies bedingt die Bereitstellung von Wohnraum für überwiegend ältere Personen in kleinen Haushalten. Jedoch sollte auch für ortsansässige junge Familien Wohnbaufläche geschaffen werden. Dies erfüllt das geplante Wohnbaugebiet.

Da es sich lediglich um eine kleine Fläche mit 0,8 ha für die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit 6 Parzellen handelt, wird auf eine weiterführende Bedarfsanalyse verzichtet.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

5.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption für die Planungsfläche sieht eine Änderung von einer bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein allgemeines Wohngebiet vor. Die Planungsfläche befindet sich am Ortsrand von March und ist bereits durch die bestehende Bebauung im Osten als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar. Daher stellt diese Änderung eine sinnvolle Fortsetzung des bestehenden Wohngebietes am Ortsrand von March dar. Dabei soll eine funktionale, der Topographie entsprechende Ortserweiterung entwickelt werden.

Das allgemeine Wohngebiet wird in mehrere Teilfläche aufgeteilt (WA 1 bis WA 3), in welchen eine Grundflächenzahl von 0,35 für eine Einzelhausbebauung (WA 1 und WA 2) und eine Grundflächenzahl von 0,4 für eine Doppel- oder Einzelhausbebauung festgesetzt ist. Aus städtebaulichen Gründen sind bei WA1 und WA 2 im Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Im WA 3 sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig. Dadurch kann auch ein Geschosswohnungsbau entstehen.

Durch die Topographie der Planungsfläche mit den abgestuften Plateaus, die von Gehölzranken auf Böschungen durchzogen sind und die 3 vorhandenen Anschlüsse der Stichstraßen der St.-Wolfgang-Straße ergibt sich eine natürliche Aufteilung der Fläche. Alternativen stehen nicht zur Verfügung. In Absprache mit den Anliegern werden hangparallel private Wege vorgesehen, die eine Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ermöglichen. Dadurch ist eine Aufteilung der einzelnen Parzellen gegeben. Diese Wege schließen an die 3 vorhandenen Stichstraßen der St.-Wolfgang-Straße, die das gesamte bestehende Baugebiet durchzieht an.

⁷ (Statistik Kommunal 2024 - Stadt Regen 09 276 138, 2025)

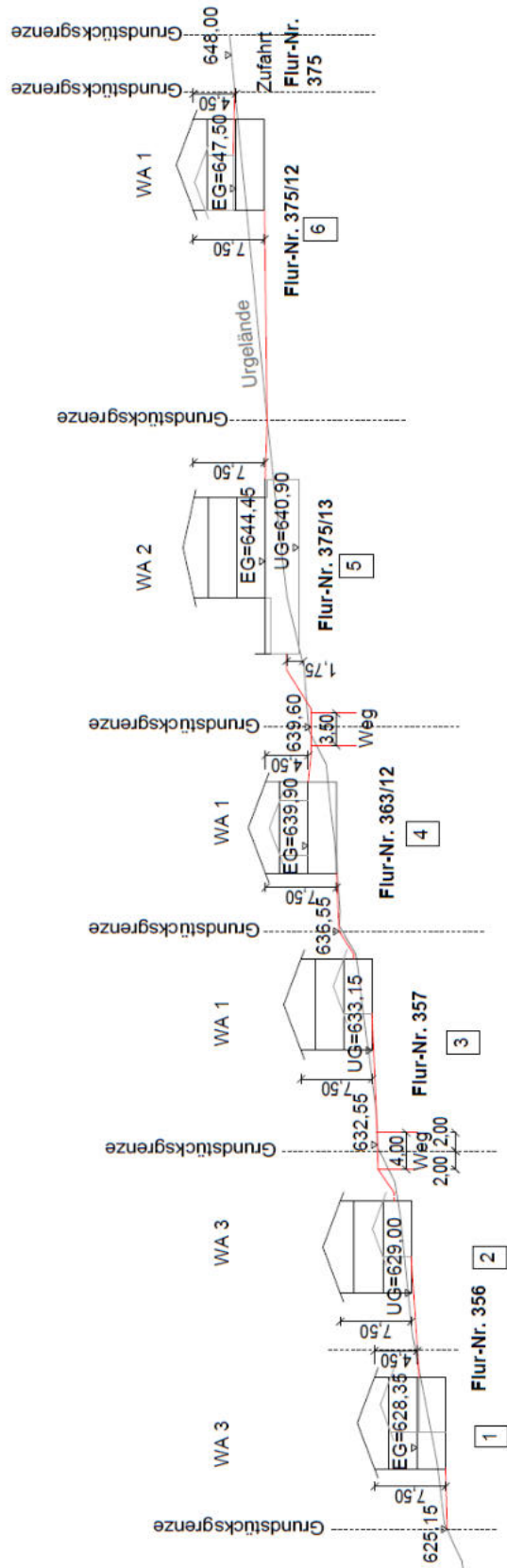
⁸ (Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Regen - Berechnungen bis 2039, 2021)

Das Planungsgebiet fällt von Nordosten mit ca. 648 m ü. NHN auf 625 m ü. NHN im Südwesten, wobei die landwirtschaftlichen Flächen terrassiert angelegt sind. Die bestehende Topographie würde voraussichtlich ohne entsprechende Festsetzungen für die einzelnen Bauparzellen zu massiven Aufschüttungen oder Abgrabungen durch die Bauherren führen. Der Wunsch von ebenen Baugrundstücken steht in der Regel beim Bauherren im Vordergrund. Um diesen teils massiven Geländemodellierungen (ggf. auch mit Stützmauern) in Höhen von weit über 2 Metern entgegenzuwirken, wurde seitens der Stadt Regen beschlossen, für die einzelnen Parzellen konkrete Festsetzungen zur Höhenlage der Fußbodenoberkanten für die Erd- und Untergeschosse bezogen auf jeweils festgelegte Höhenbezugspunkte festzusetzen. Die traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen werden auf diese Bezugspunkte abgestellt, so dass sich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung harmonisch an die Topographie sowie die angrenzende Bebauung anpassen. Die festgesetzten traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen sind in nachfolgender Darstellung angegeben. Gem. der Geländeentwicklung sind Hanghäuser zu errichten.

Um massive Geländeänderungen zu minimieren, werden die Aufschüttungen und Abgrabungen auf max. 1,75 m ausgehend vom natürlichen Gelände beschränkt. Da Hanghäuser gebaut werden müssen, sind jedoch abweichend von dieser Festsetzung für den notwendigen Übergang zwischen den beiden Geschossen Aufschüttungen von max. 3,0 m an den seitlichen Gebäudeseiten vom hergestellten Gelände zulässig. In nachfolgendem Systemschnitt wurde die Höhenlage der einzelnen Geschosse in Abhängigkeit von den zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen erarbeitet.

Um die Höhenentwicklung im Siedlungsgebiet zusätzlich einzuschränken sind nur 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Höchstmaß zulässig, mind. jedoch 1 Vollgeschoss mit Dachgeschoss. Mit der Festsetzung einer traufseitigen Mindestwandhöhe talseits von 6,0 m soll der Bau von Bungalows verhindert werden, da sie sich im Verhältnis zur umgebenden Bebauung nicht in das Ortsbild und die Topographie einfügen.

Abb. 17: Systemschnitt der geplanten Parzellen in Blickrichtung nach Westen mit Höhenentwicklung; Darstellung unmaßstäblich



	WA 3	WA 3	WA 1	WA 1	WA 1	WA 2	WA 1
Traufhöhe ab UG		7,5 m		7,5 m			
Traufhöhe ab EG	7,5 m				4,5 m	7,5 m	4,5 m
Firsthöhe ab UG		9,5 m					
Firsthöhe ab EG	6,5 m				6,5 m	9,5 m	6,5 m

In den Bauflächen der bestehenden angrenzenden Siedlungsgebiete finden sich als Dachform überwiegend Satteldächer mit Dachgauben oder Zwerchgiebeln. Da die Stadt Regen ein Baugebiet entwickeln will, das sich am Ortsrand von March in das Landschaftsbild einfügt und der umgebenden Bebauung angepasst ist, werden hier nur Satteldächer, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 16° - 30° für die Hauptgebäude zugelassen. Nur für die Nebenanlagen wird ein begrüntes Flachdach zugelassen.

Die Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Einzelnen zu schaffen.

Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die traufseitige Wandhöhe (TH) und die Firsthöhe ausreichend begrenzt.

Von Süden her ist die Fläche durch eine bestehende Heckenstruktur eingegrünt. Nach Osten erfolgt ein Anschluss an die Bestandsbebauung. Von der Kreisstraße REG 13 aus ist die auf mehreren Terrassen geplante Bebauung in exponierter Hanglage jedoch durch die Gehölzbänder entlang der Geländeranken kaum einsehbar. Um das Baugebiet zusätzlich einzugrünen, wird zur freien Landschaft nach Westen hin eine 3-reihige Gehölzpflanzung mit Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern festgesetzt. Es entstehen keine Barrieren oder Sichtachsenunterbrechungen durch die Bebauung, die das Landschaftsbild stören. Die Fernwirkung bleibt weitgehend unbeeinträchtigt. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ ist die Schaffung des Baurechtes für ein allgemeines Wohngebiet, um verschiedene Wohnmodelle realisieren zu können.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen traufseitigen Wandhöhen, Firsthöhen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, Dachgestaltung, Stützmauern und Durchgrünungen
- die Regelung des Verkehrs und der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO.

Das allgemeine Wohngebiet teilt sich in die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3, in welchen jeweils unterschiedliche Grundflächenzahlen und Höhenbezugspunkte für die Trauf- und Firsthöhen zulässig sind, auf.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser Lage stark verringern könnten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung für das Wohngebiet WA 1 und WA 2 auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,35 und für das Wohngebiet WA 3 auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im WA 3 sind auch Doppelhäuser zulässig. Daher wurde eine höhere Grundflächenzahl gewählt.

Generell ist eine verdichtete Bauweise in diesem innerstädtischen Quartier erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Es soll über die festgesetzten Grundflächenzahlen sichergestellt werden, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und trotzdem noch genügend Fläche für Haus, Garage, eventuell Nebengebäude und Gartenfläche verbleibt und eine dörflich geprägte Struktur in den Randbereichen und im Übergang zur bestehenden Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung entsteht.

Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ)

Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne der Innenverdichtung auf den Grundstücken zu schaffen. Daher soll möglichst viel Wohnraum innerhalb einer Fläche entstehen. § 17 BauNVO gibt als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Geschossflächenzahl von 1,2 vor. Um der Anzahl der zulässigen Wohnungen gerecht zu werden, wird eine Geschossflächenzahl von 0,7 im Wohnbauggebiet festgesetzt. Dadurch wird im ländlichen Raum ein Gleichgewicht zwischen Flächennutzung und Freiraum geschaffen.

Taufseitige Wandhöhe (TH)

Auf Grund der Hanglage werden unterschiedliche Höhenbezugspunkte für die Wand- und Traufhöhen definiert, um die Gebäude harmonisch in das Gelände einzubinden, die Verschattung der nachbarlichen Grundstücke zu reduzieren und die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen zu minimieren. Zusätzlich wird eine talseitige Mindestwandhöhe von 6,0 m festgesetzt, um den Bau von Bungalows zu verhindern, da dieser zu hohen Aufschüttungen führen würde und sich nicht in die umgebende Struktur einfügen würde.

Die traufseitige Wandhöhe ist das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) = FOK EG bzw. UG mit einem Spielraum von +/- 20 cm bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Hauptgebäude:

WA 1 + WA 3

7,50 m

max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK UG (Hanghaus talseits) mit einem Spielraum von +/- 20cm oder

4,50 m

max. zulässige traufseitige Wandhöhe bergseits in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK EG (Hanghaus bergseits) mit einem Spielraum von +/- 20 cm;

WA 2

7,50 m

max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK EG mit einem Spielraum von +/-20cm;

WA 1 bis WA 3

talseitige Mindestwandhöhe von 6,0 m.

Nebenanlagen / Garagen:

WA 1 + WA 3

3,50 m

max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK EG oder FOK UG mit einem Spielraum von +/- 20 cm

WA 2

3,50 m

max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK UG mit einem Spielraum von +/- 20 cm

Firsthöhe (FH)

Analog zu den traufseitigen Wandhöhen werden auch die max. zulässigen Firsthöhen bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte festgesetzt.

Die Firsthöhe ist das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) = FOK EG bzw. UG mit einem Spielraum von +/- 20 cm bis zum First.

Hauptgebäude:

WA 1 + WA 3

9,50 m

max. zulässige Firsthöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK UG (Hanghaus talseits) mit einem Spielraum von +/- 20cm oder

6,50 m

max. zulässige Firsthöhe bergseits in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK EG (Hanghaus bergseits) mit einem Spielraum von +/- 20 cm;

WA 2

9,50 m

max. zulässige Firsthöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK EG mit einem Spielraum von +/-20cm.

Nebenanlagen / Garagen:

4,50 m

max. zulässige Firsthöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK EG oder FOK UG mit einem Spielraum von +/- 20 cm

Hausformen und Anzahl der Wohnungen

Um dem städtebaulichen Konzept gerecht zu werden, werden in den einzelnen Quartieren die Hausformen und zulässigen Wohneinheiten festgelegt.

Im Bereich WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind bei WA1 und WA 2 im Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Im

WA 2 ist durch den Grundstückseigentümer ein Einzelhaus mit Tiefgarage geplant. Im Bereich WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA 3 sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

5.4 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, d. h. maximale Gebäudelängen bis 50 m sind erlaubt mit einem seitlichen Grenzabstand von mind. 3 m.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden und Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Durch relativ große Baufenster ergibt sich eine größtmögliche Flexibilität der Lage des Gebäudes und der Terrassen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:

- Stellplätze,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, in der Summe pro Bauparzelle mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Somit sind Carports, Garagen mit Nebenräumen, Tiefgaragen mit Nebenräumen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen Planzeichen Punkt II.3.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Planzeichen Punkt II.3.1 zulässig. Dies ermöglicht eine flexible Planung der zum Gebäude zugehörigen Garagen.

5.5 Sonstige Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Dächer

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist eine Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

5.6 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Festsetzungen

Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Daher werden die Abstandsflächen gem. den Vorschriften des Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung festgesetzt. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Auf Grund der Hanglage ist abweichend zu Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO für giebelseitige Garagen/Nebenanlagen als Grenzbebauung eine mittlere Wandhöhe von maximal 3,5 m zulässig.

Dachform und Dachneigung

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen. Neben den steileren Satteldächern, die die bereits bestehende umgebende Bebauung prägen, werden zur Auflockerung und in Anpassung an neue Baustile zusätzlich Walm- und Zeltdächer erlaubt. Auf Pultdächer wird verzichtet, da diese nicht ins Ortsbild passen und auf Grund der Hanglage und Ortsrandlage sich ggf. nicht harmonisch in die bestehende Architektur einfügen, insbesondere wenn die Dachflächen entgegen der Hangneigung gerichtet sind.

Mit der Festsetzung zur Dachneigung soll sichergestellt werden, dass das bestehende Erscheinungsbild sich durch die Dachform und Dachneigung in den Bestandsgebäuden widerspiegelt und das Landschaftsbild am Ortsrand nicht durch diese zusätzliche Parzellenreihe beeinträchtigt wird.

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:

Hauptgebäude:

Sattel- / Walm- / Zeltdach 16° - 30°

Nebengebäude / Garagen:

Sattel- / Walm- / Zeltdach 16° - 30°

Flachdach 0° - 5°

Dachdeckung der Hauptgebäude

Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- u. Grautönen. Flach- und Gründachsysteme bei Nebenanlagen und Garagen.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

Gestalterische Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude

Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profil- und höhengleich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.

Garagenzufahrten und Stellplätze

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zum öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

Einfriedungen

Die Zaunanlage ist von den festgesetzten privaten Wiesenwegen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Dadurch kann die Durchfahrt für landwirtschaftliche Geräte sichergestellt werden.

5.7 Grünordnung und Naturhaushalt

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Von Süden her ist die Fläche durch eine bestehende Heckenstruktur eingegrünt. Nach Osten erfolgt ein Anschluss an die Bestandsbebauung. Von der Kreisstraße REG 13 aus ist die auf mehreren Terrassen geplante Bebauung in exponierter Hanglage jedoch durch die Gehölzbänder entlang der Geländeranken kaum einsehbar. Um das Baugebiet zusätzlich einzugrünen, wird zur freien Landschaft nach Westen hin eine 3-reihige Gehölzpflanzung mit Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern festgesetzt. Es entstehen keine Barrieren oder Sichtachsenunterbrechungen durch die Bebauung, die das Landschaftsbild stören. Die Fernwirkung bleibt weitgehend unbeeinträchtigt.

Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches können auf Grund der Aufteilung bedingt durch die Topographie und der nötigen Zuwegungen für die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder nicht erhalten bleiben. Der Eingriff wird durch eine externe Ausgleichsfläche bzw. durch ein Ökokonto ausgeglichen.

Ein Bereich der Flur-Nr. 375/13 wird als Hausgarten des Anwesens St.-Wolfgang-Straße 4 bereits genutzt. Diese Fläche wird als Wohnbaufläche in den Geltungsbereich einbezogen, da diese Fläche nicht durch den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhofstraße West“ mit Erweiterung abgedeckt ist. Für diese Fläche wird ebenso der Eingriff ermittelt. Entlang des privaten Weges im Süden werden die Begleitflächen als privates Grün festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Gebietes wird für die Baugrundstücke festgesetzt, dass je angefangener 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum sowie 5 heimische Sträucher zu pflanzen sind.

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten). Dies ist auf Grund der notwendigen Versickerung von Niederschlagswasser zwingend erforderlich. Mit dieser Festsetzung wird die mögliche Versiegelung begrenzt, was neben dem Wasserhaushalt auch dem Klimaschutz (Erwärmung von voll versiegelten Flächen) dient.

Zaunsockel

Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten. Dadurch wird die Durchlässigkeit für Kleintiere sichergestellt.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Um massiven Geländemodellierungen entgegenzuwirken und damit den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zu minimieren, sind auf den Baugrundstücken nur Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,75 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Für den notwendigen Übergang zwischen den beiden Geschossen sind zudem Aufschüttungen von max. 3,0 m an den seitlichen Gebäudeseiten vom hergestellten Gelände zulässig.

Die randlichen Geländemodellierungen zu den nachbarlichen Grenzen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen. Mit dieser Festsetzung

soll erreicht werden, dass in das Landschaftsbild nur in dem unbedingt erforderlichen Ausmaß eingegriffen wird und sich die neue Bebauung in die bestehende Topographie einfügt. Damit wird dem Ortsbild am Siedlungsrand Rechnung getragen.

Stützmauern

Bei Hanghäusern sind Stützmauern in Verbindung mit den Gebäuden in einer Höhe bis max. 3,0 m vom hergestellten Gelände zur Überbrückung der Geschossebene zulässig.

Freistehende Gartenmauern im Gartenbereich und entlang der Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,75 m vom hergestellten Gelände zulässig.

Abweichend davon sind im Bereich von Garagenzufahrten Stützmauern von max. 1,5 m vom hergestellten Gelände zulässig. Auch mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass in das Landschaftsbild nur in dem unbedingt erforderlichen Ausmaß eingegriffen wird und in den Gartenflächen im Übergang zur freien Landschaft keine größeren Stützmauern entstehen.

Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers, des Bodens sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Durch diese grünordnerischen Festsetzungen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

6. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

6.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr

Im Osten des Baugebietes schließen mehrere Stichstraßen der St.-Wolfgang-Straße, die das bestehende Baugebiet durchzieht, direkt an. Über die Weiterführung dieser Stichstraßen durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche im Norden sowie private Wege werden die einzelnen Parzellen erschlossen. An der nördlichen geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird ein Schneelagerplatz vorgesehen.

Die einzelnen Parzellen werden in der Regel von Osten her erschlossen. Die Zufahrten werden durch Planzeichen festgesetzt.

Durch die geplanten Erschließungs- und Privatstraßen ist eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge nicht gegeben. Die Mülltonnen des Baugebietes, die nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden können, sind an den Abfuhrtagen an der nächstmöglichen durchgehenden Erschließungsstraße bereitzustellen.

Stellplätze

Öffentliche Stellplatzmöglichkeiten sind nicht vorgesehen.

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zum öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Der Nachweis der Stellplatzanzahl ist gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung zu erbringen.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Rad- und Gehwege

Für das allgemeine Wohngebiet sind auf Bebauungsplanebene keine straßenbegleitenden Gehwege geplant, da es sich hier um verkehrsberuhigte Wohnstraßen handelt.

Wirtschaftswege

In Absprache mit den Anliegern werden hangparallel private Wiesenwege vorgesehen, die eine Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin ermöglichen. Diese Flächen werden mit Geh- und Fahrrechten belastet (Grunddienstbarkeit). Die Bewirtschaftung der Flur-Nrn. 375, 370/2, 368/2, 367/2 ist auch über den Wiesenweg in Verlängerung der nördlichen St.-Wolfgang-Straße möglich, da diese Flächen einem Eigentümer gehören und eine zusammenhängende Bewirtschaftungsfläche darstellen. Die weiteren Wirtschaftswege im Umfeld bleiben unverändert.

ÖPNV

Die Stadt Regen ist an den ÖPNV angeschlossen. Die derzeit nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 400 m östlich an der Hauptstraße in der Ortsmitte von March.

6.2 Spielplatz

Ca. 140 m östlich der Planungsfläche befindet sich an der St.-Wolfgang-Straße ein Spielplatz.

6.3 Bestandsleitungen allgemein

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bestandsleitungen. In den angrenzenden Stichstraßen sind Sparten verlegt. Bei Bauarbeiten sind jedoch die Spartenpläne sämtlicher Versorgungsträger einzuholen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von neu geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an das Trinkwassernetz der Stadt Regen.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

6.5 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt Regen bereitgestellte Maß von 48 m³/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

6.6 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

6.6.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem städtischen Kanal zuzuführen.

6.6.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Nachdem davon ausgegangen werden kann, dass eine Versickerung nicht möglich ist, wird zur regelkonformen Ableitung des Niederschlagswassers für jede Parzelle das erforderliche Rückhaltevolumen bei fehlender Versickerung im Bebauungsplan als Mindestgröße festgesetzt.

So ist das Oberflächenwasser, welches auf Grund des anstehenden Bodens nicht versickert werden kann, über eine dezentrale Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Privatgrundstück mit untenstehenden Volumina rückzuhalten und gedrosselt mit max. 1 l/s ins öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Zur Rückhaltung des Regenwassers wurde eine Berechnung der Regenrückhaltevolumen für die einzelnen festgesetzten Parzellen durchgeführt (sh. Anlage 1).

Bei einer fehlenden Versickerungsmöglichkeit sind folgende Rückhaltevolumina pro Parzelle maximal zu erbringen:

Parzelle 1	max. 9 m ³
Parzelle 2	max. 7 m ³
Parzelle 3	max. 10 m ³
Parzelle 4	max. 9 m ³
Parzelle 5	max. 24 m ³
Parzelle 6	max. 19 m ³
Parzelle 1 + Straße	max. 16 m ³
Parzelle 4 + Straße	max. 18 m ³

Damit wird sichergestellt, dass das Regenwasser bei einer Maximalversiegelung im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl gedrosselt mit max. 1 l/s in das öffentliche Kanalnetz abgegeben wird.

Zusätzlich wurde im Rahmen des Entwässerungskonzeptes untersucht, welche Abmessungen von Rückhaltanlagen die erforderlichen Rückhaltevolumina bedingen und ob diese auf den Grundstücken untergebracht werden können. Dies wurde dadurch bestätigt.

Bei dem Rigolenbauwerk für die geringste Rückhaltung von 7 m³ wäre beispielhaft eine Rigole von ca. 8,0 m Länge, 1,6 m Breite und 0,7 m Tiefe erforderlich.

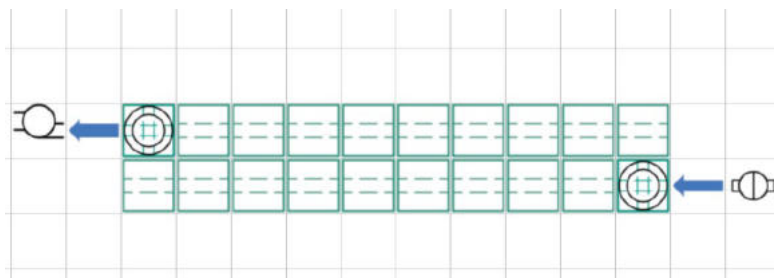


Abb. 18: Ausschnitt aus Musterberechnung Rigolenanlage 7 m³; (Fränkische, Drainagesysteme 11/2025), Darstellung unmaßstäblich

Bei einem Rigolenbauwerk für die höchste Rückhaltung von 24 m³ wäre beispielhaft eine Rigole von ca. 11,2 m Länge, 2,4 m Breite und 1,0 m Tiefe erforderlich.

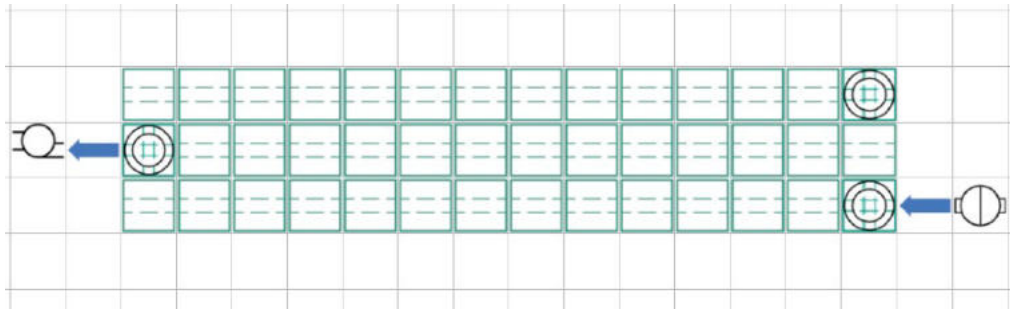


Abb. 19: Ausschnitt aus Musterberechnung Rigolenanlage 24 m³; (Fränkische, Drainagesysteme 11/2025), Darstellung unmaßstäblich

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

6.6.3 Wassergefährdende Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

6.6.4 Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Wasserzisternen müssen neben der Brauchwasserfunktion auch noch eine Rückhaltefunktion erfüllen. Hierfür wird zum einen die Vorhaltung eines entsprechenden freien Rückhalteräumtes mittels Zwangsentleerungseinrichtung benötigt sowie eine Drosseleinrichtung.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

6.6.5 Starkregenereignisse

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich, d.h. es ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 11.1.3.5 zu entnehmen.

6.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Der zukünftige Bedarf ist mit dem Stromversorger während der Planungsphase abzustimmen.

Ggf. ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Bestehende Leitungstrassen sind bei der Erschließungsplanung bzw. beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

6.8 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen.

6.9 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald geordnet entsorgt. Durch die auf Bebauungsplanebene geplanten Erschließungs- und Privatstraßen ist eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge nicht gegeben. Die Mülltonnen des Baugebietes, die nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden können, sind an den Abfuhrtagen an der nächstmöglichen durchgehenden Erschließungsstraße bereitzustellen.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

6.10 Erneuerbare Energien / Fernwärme

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

6.11 Bodenschutz, Aushubarbeiten, Altlasten

6.11.1 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.11.2 Aushub

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

6.11.3 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Lärm

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen.

Nachdem die umgebende Bebauung ebenso ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, ist nicht von kritischen Immissionen auf das Planungsgebiet von der umgebenden Bebauung auszugehen.

Gewerbebetriebe, als auch Sport- und Freizeitanlagen, sowie Landwirtschaftsbetriebe befinden sich nicht in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet.

7.2 Staub / Geruch

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ausgehend von der Wohngebietsausweisung ist nicht auszugehen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind durch die Bauwerber zu dulden.

Landwirtschaftliche Anwesen mit Tierhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung, so dass hier von keinen Beeinträchtigungen für das Baugebiet auszugehen ist.

7.3 Lichtemissionen

Auf der vorgesehenen Baufläche wird es betriebsbedingt zu einer geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen.

Zur Verringerung der Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung und zur Reduzierung des nächtlichen Insektenanflugs wird eine „insektenfreundliche“ Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden. Mit diesen Festsetzungen wird auf die Tierwelt im Übergang zu den bestehenden Gehölzen Rücksicht genommen und die Störwirkung durch die Beleuchtung deutlich minimiert.

Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.⁹

7.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden.¹⁰ Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 250 km südwestlich der Planungsfläche am Bahnhof in Tiefenried. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

8. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.¹¹

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "St.-Wolfgang-Straße" angewandt:

⁹ (LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2015)

¹⁰ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)

¹¹ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigten Wegen
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

9. ARTENSCHUTZ

Auf die Ausführungen unter Punkt 11.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung und den Punkten 11.2.1.1 und 11.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) wird verwiesen.

10. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 8.677 m ²
--	--------------------------

abzüglich öffentlicher Flächen:

öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 188 m ²
-----------------------------------	------------------------

öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Schneelagerplatz	ca. 16 m ²
--	-----------------------

abzüglich privater Flächen:

private Grünfläche	ca. 128 m ²
--------------------	------------------------

private Straßenverkehrsfläche	ca. 213 m ²
-------------------------------	------------------------

private Zufahrtsmöglichkeit (Wiesenweg) für hinterliegende landwirtschaftliche Grundstücke	ca. 533 m ²
---	------------------------

Nettobaufläche WA	ca. 7.599 m ²
-------------------	--------------------------

11. UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung

11.1.1 Grundlagen

11.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

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.

Im Zusammenhang mit den vorliegenden Planverfahren werden die potenziellen Auswirkungen durch die vorliegenden Planungen (Bebauungsplan, Änderungen Flächennutzungsplan) ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglichen Nutzungen werden durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eingeschränkt. Grundlegend erfolgt die Bewertung der Umweltauswirkungen jedoch auf Basis einer hypothetisch möglichen maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

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.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

11.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Rahmen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, der Plan Bestand und Eingriff M 1:1.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

11.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am Ortsrand von March, ca. 4,5 km westlich des Hauptortes Regen.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere besteht ein Bedarf an einer Mischung aus kleineren und größeren Bauparzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser und an Mehrfamilienhäusern. Die konkrete Nachfrage ist u.a. mit der Nähe zur Bundesstraße B 85, die Nähe zum Mittelzentrum Regen, die Lage auf der Verbindungsachse zwischen Viechtach und Regen, die attraktive Lage im Bayerischen Wald sowie in der guten wirtschaftlichen Lage im Umfeld mehrerer Mittelzentren zu begründen. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche soll die aktuelle Nachfrage nach Wohnungen von Ortsansässigen und auch der zukünftige Bedarf gedeckt werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Maß zur Verfügung, da sich die Leerstände bzw. Baulücken im Stadtgebiet in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von March an. An die bestehenden Infrastrukturen kann ebenfalls direkt angeschlossen werden.

Die hohe Nachfrage begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen bereitzustellen.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ umfasst insgesamt ca. 8.677 m².

Durch den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ sind folgende Flur-Nummern betroffen:

Flur-Nr. 375/12 und Teilflächen der Flur-Nrn. 356, 357, 363/2, 363/12, 375, 375/11 und 375/13 der Gemarkung March

Die Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden. Es wird darauf geachtet, dass städtebaulich die gestalterischen Festsetzungen der umgebenden Bebauung und somit dem Ortsbild weitgehend entsprechen und der Lage am Ortsrand Rechnung getragen wird.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten allgemeinen Wohngebietes
- Berücksichtigung der topographischen Gegebenheit
- sinnvolle und flächensparende Erschließung
- die Regelung des Verkehrs und der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Landschaftsbildes durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen

11.1.3 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">▪ 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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	<ul style="list-style-type: none">▪ 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	<ul style="list-style-type: none">▪ 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)	<ul style="list-style-type: none">▪ 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)	<ul style="list-style-type: none">▪ 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)	<ul style="list-style-type: none">▪ 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

	<ul style="list-style-type: none">▪ 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)	<ul style="list-style-type: none">▪ 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)	<ul style="list-style-type: none">▪ 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)	<ul style="list-style-type: none">▪ 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)	<ul style="list-style-type: none">▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen▪ Vorsorge von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe▪ Sicherstellung eines hohen 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)	<ul style="list-style-type: none">▪ Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe▪ Sicherstellung der Einhaltung und Verminderung von anlagenbezogenen Immissionen
12. BImSchV - Störfall-Verordnung	<ul style="list-style-type: none">▪ Prüfung der Anwendbarkeit der Störfall-Verordnung

	<ul style="list-style-type: none">▪ Schutz gegenüber Gefahren für das Leben des Menschen, Gesundheitsgefahren und der Umwelt insgesamt gegenüber Störfällen
Licht-Leitlinie der Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)	<ul style="list-style-type: none">▪ Vermeidung von Belästigungen und Gesundheitsbeeinträchtigungen des Menschen durch Blendwirkungen oder Aufhellungen▪ Vermeidung / Verminderung von schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere

11.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Regen in der Region 12 – Donau-Wald und ist als Mittelzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingestuft. Zudem liegt Regen auf einer Entwicklungsachse.¹²

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen (G)
- bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (G)
- schonende Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft (G)
- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)

Die Zielvorgaben des Regionalplanes berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Regen für den hier in Frage stehenden Raum die notwendige Fläche für Wohnbebauung in Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit in bedarfsgerechtem Umfang zu schaffen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung getroffen.

¹² (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

11.1.3.2 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der „Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald“ in Erscheinung.¹³

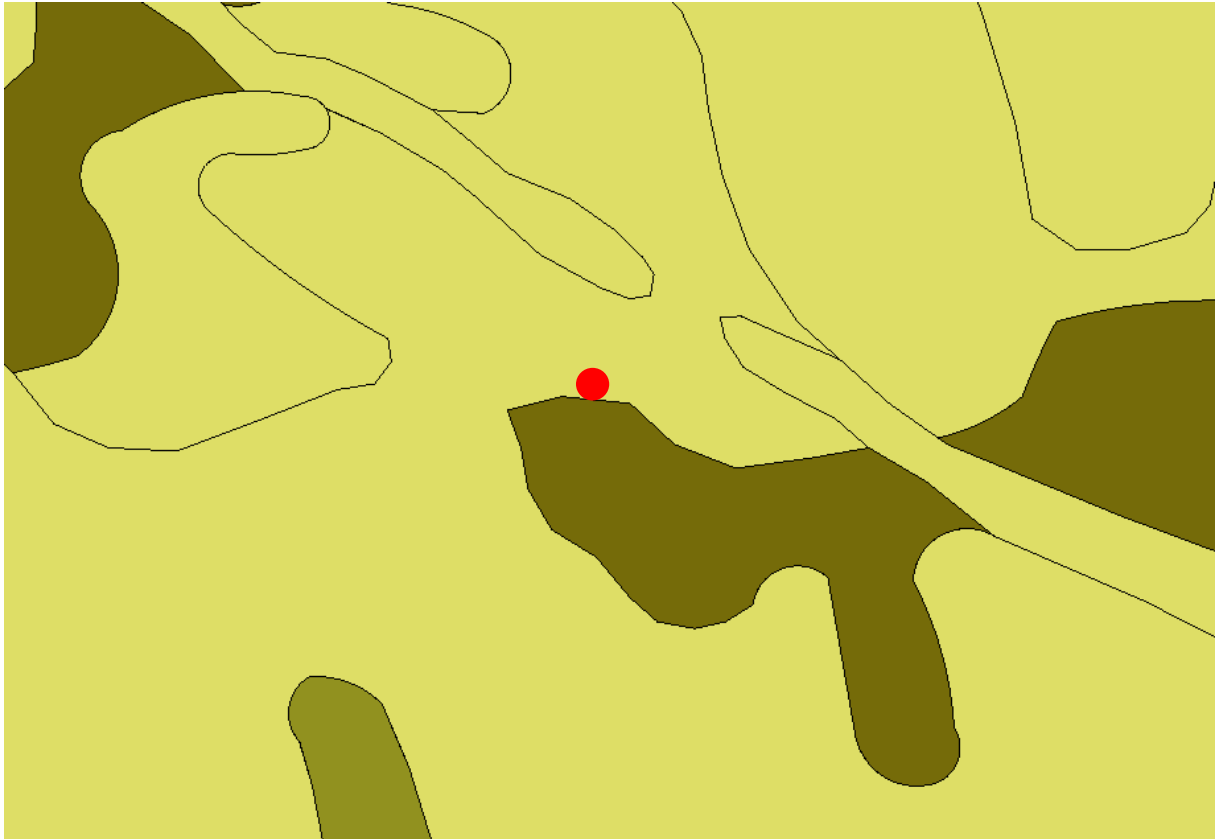


Abb. 20: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

¹³ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

11.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen stellt im Planungsbereich überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen) dar, das durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch eine Reihe Einzelbäume durchbrochen ist. Im Osten sind kleine Flächen als private Grünfläche im Sinne einer Ortsrandeingrünung, im Südosten eine sehr kleine Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

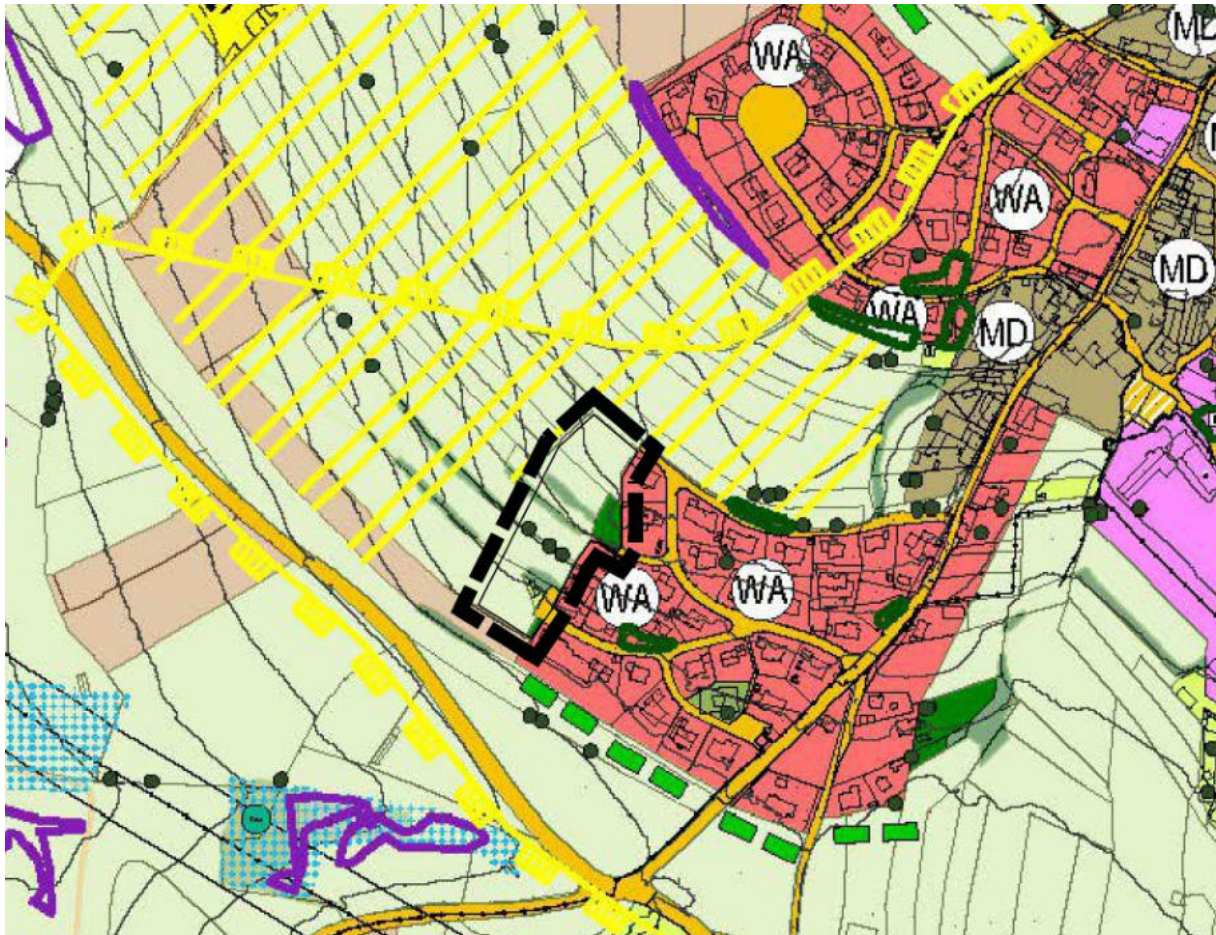


Abb. 21: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen (Geltungsbereich schwarz); Darstellung unmaßstäblich

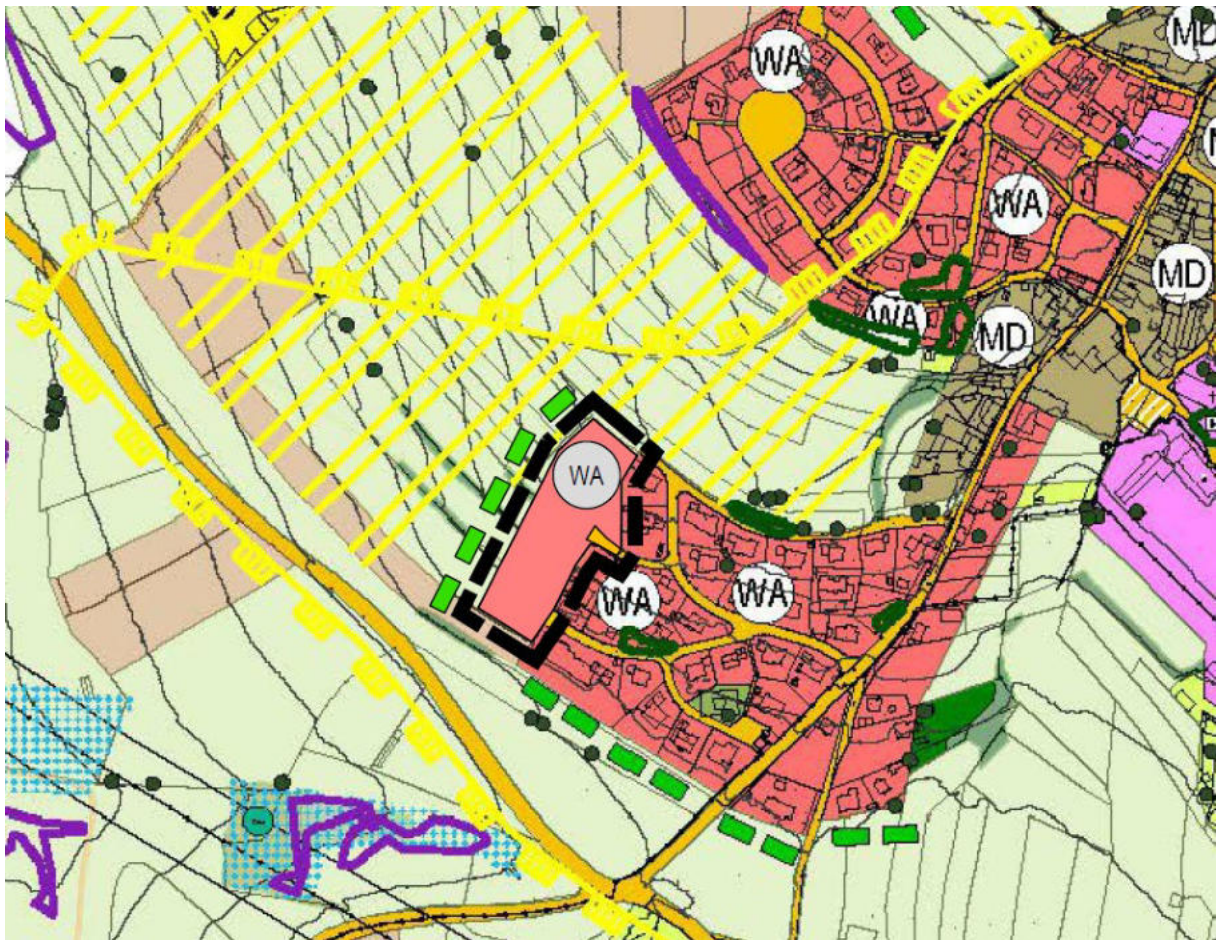


Abb. 22: geplantes Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen
- Parallelverfahren (Geltungsbereich schwarz); Darstellung unmaßstäblich

11.1.3.4 Schutzgebiete

11.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)¹⁴. Das FFH-Gebiet „Oberlauf des Regens und Nebenbäche“ liegt ca. 2,8 km östlich der Planungsfläche.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 23: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: FFH-Gebiet „Oberlauf des Regens und Nebenbäche“

¹⁴ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

11.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Die Planungsfläche liegt, genauso wie der gesamte Landkreis Regen, im Naturpark „Bayerischer Wald“. Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Naturschutzgebiet oder Nationalpark. Der Ort March ist vom Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ umgeben. Die Schutzgebietsfläche wird jedoch durch die Planungsfläche nicht tangiert.¹⁵

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung. Feldvogel- oder Wiesenbrüterkulissen sind nicht betroffen.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.



Abb. 24: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Grün gestreift: Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“

¹⁵ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

11.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern / Ökoflächen

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Öko- bzw. Ausgleichsflächen.¹⁶

Die umliegenden Biotope oder Öko- bzw. Ausgleichsflächen werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.

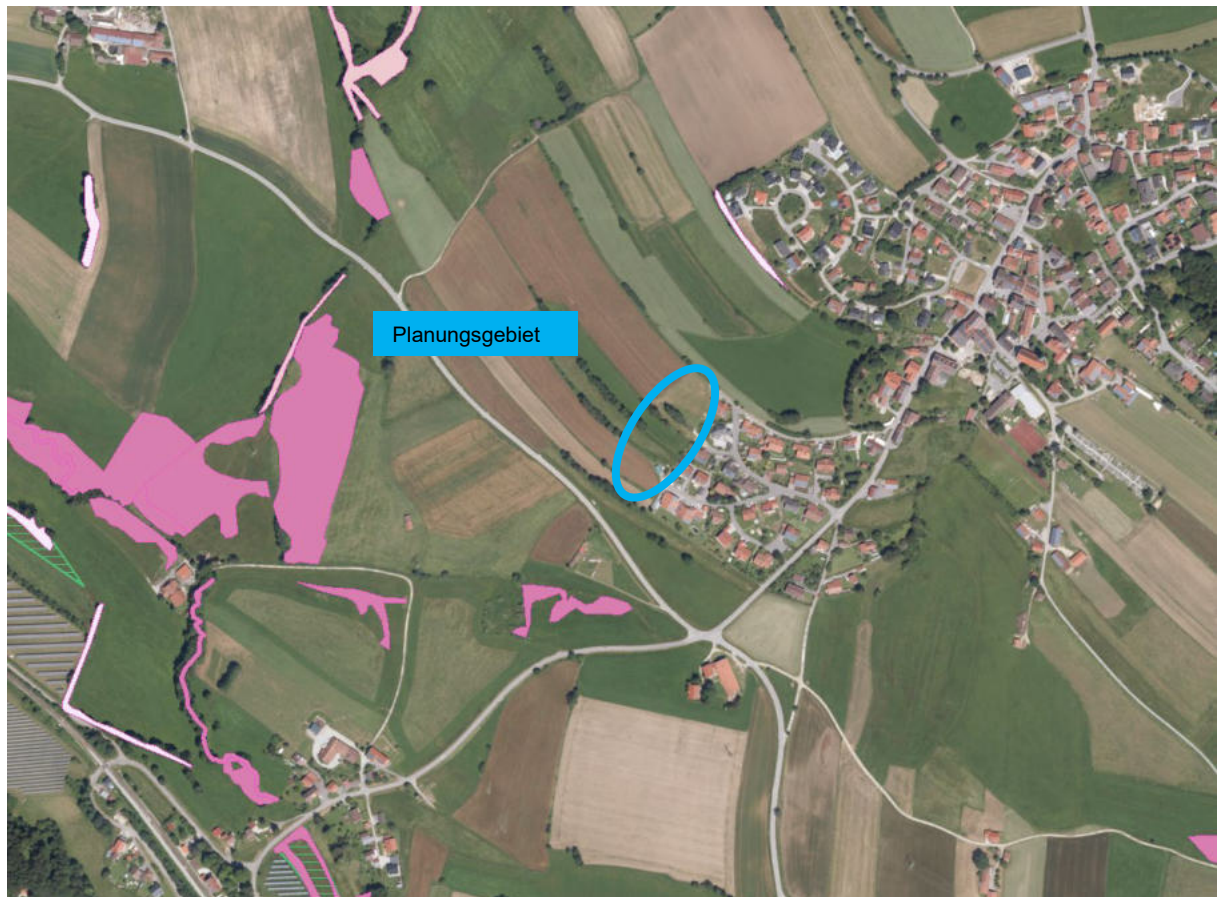


Abb. 25: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün schraffiert: Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz)

¹⁶ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

11.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁷:

1. *natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
2. *Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
3. *offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
4. *Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
5. *offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
6. *Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.*

Im Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "St.-Wolfgang-Straße" sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁸:

1. *Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
2. *Moorwälder,*
3. *wärmeliebende Säume,*
4. *Magerrasen, Felsheiden,*
5. *alpine Hochstaudenfluren,*
6. *extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
7. *arten- und strukturreiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹⁷ (BNatSchG, 2024)

¹⁸ (BayNatSchG, 2024)

11.1.3.5 Überschwemmungsgebiete, Hochwasser, Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes entlang des Regens und der Hochwassergefahrenflächen im Stadtgebiet von Regen erkennbar. Aus der Karte ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.¹⁹

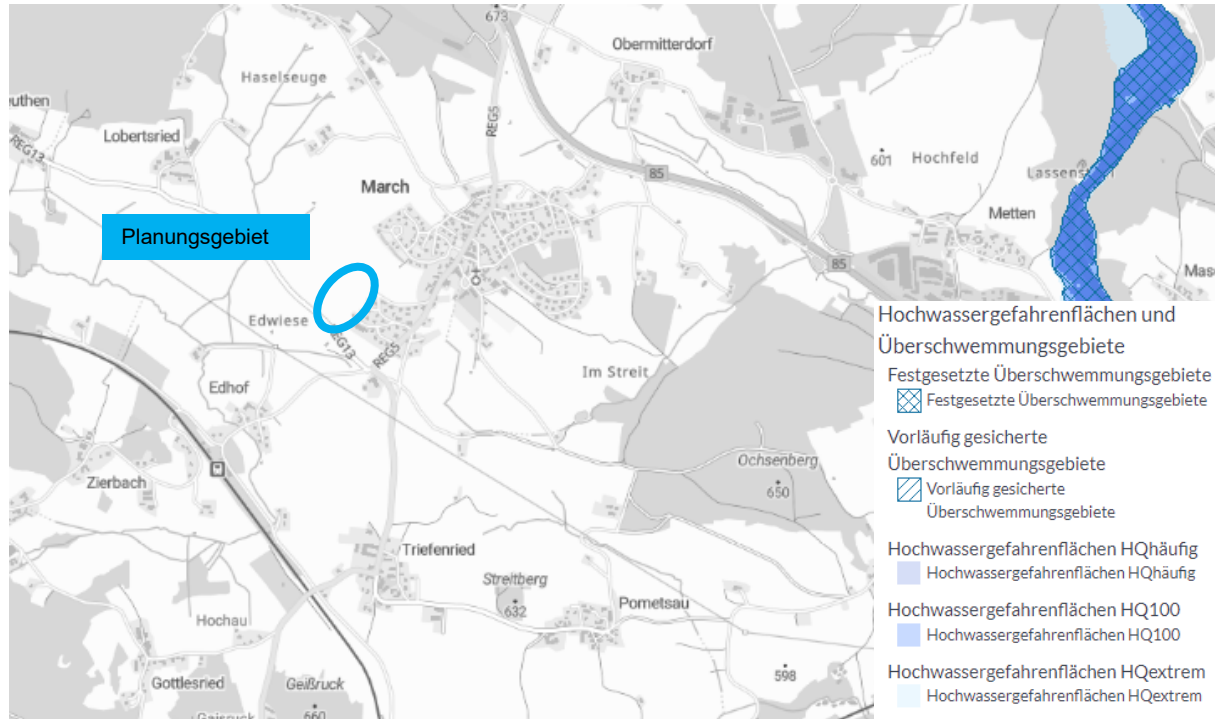


Abb. 26: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

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.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt. Innerhalb der Planungsfläche befinden sich potentielle Fließwege mit mäßigem Abfluss.²⁰ Diese sind bei der Planung zu beachten und werden sich durch die Bebauung geringfügig verändern.

¹⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

²⁰ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

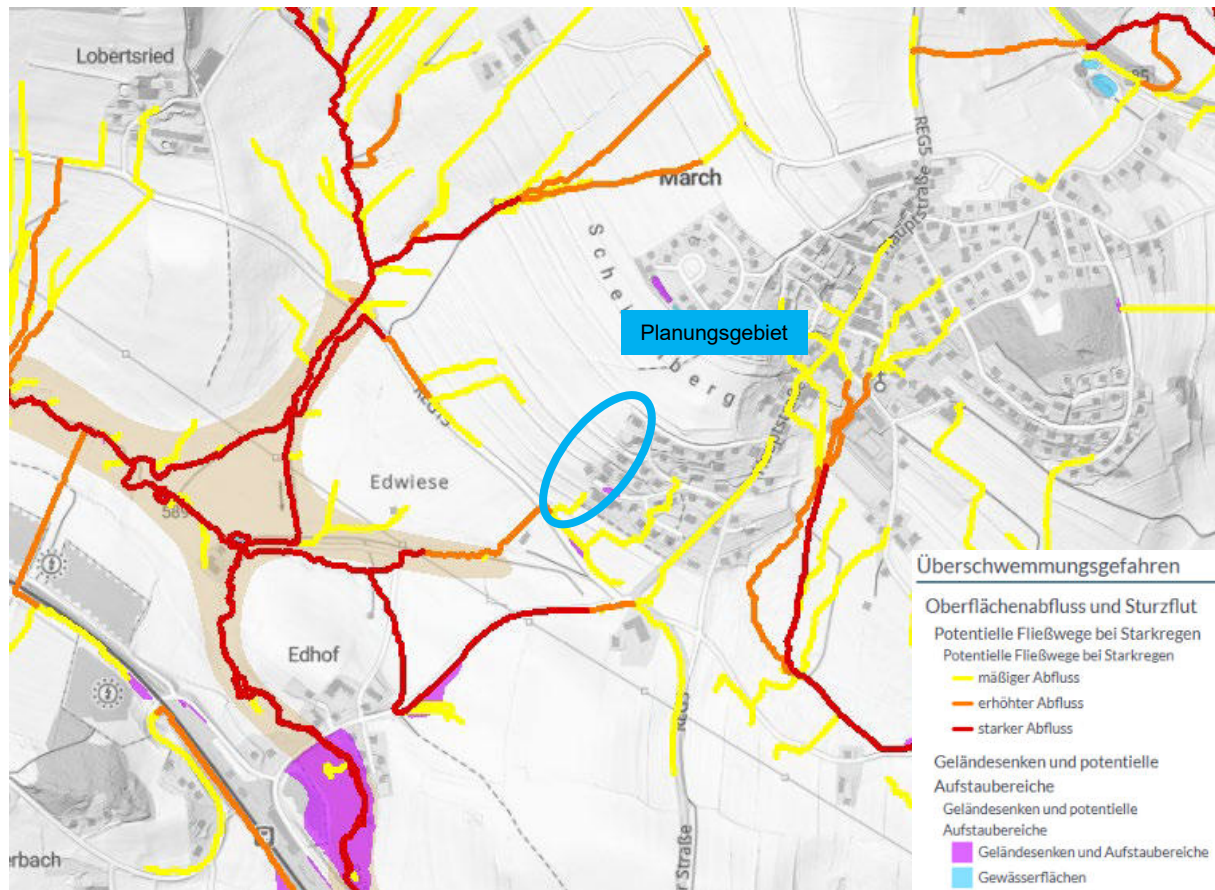


Abb. 27: WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser>). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Auf die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

11.1.3.6 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des BayernAtlas²¹ ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in keinem wassersensiblen Bereich liegt.



Abb. 28: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

²¹ (BayernAtlas, 2025)

In dem hiervorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine kartierten Baudenkmäler.

Folgende Baudenkmäler befinden sich in der Ortsmitte von March:

- *D-2-76-138-73: „Kath. Pfarrkirche St. Petrus und Paulus, Wandpfeilerkirche mit Steildach und eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, Flankenturm mit Zwiebelhaube und Laterne, neubarock, 1905/07; mit Ausstattung; Kriegerdenkmal für die Gefallenen beider Weltkriege, Stele mit Schweifgiebel und Helmbekrönung, Granit, 1920er Jahre, später ergänzt.“*
- *D-2-76-138-118: „Pfarrhof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau auf Bruchsteinsockel, mit Putzgliederungen und Vorschussgiebeln, 2. Hälfte 19. Jh.; Ökonomiegebäude, mit Ställen und Scheune, eingeschossiger Steildachbau mit Kniestock, Bruchstein, darüber verbrettertes Ständerwerk, 1878. Nebengebäude, syn. Ökonomiehof, syn. Ökonomiegebäude, syn. Wirtschaftshof.“*
- *D-2-76-138-72: „Bauernhaus, mit Stall und Remise, eingeschossiger Schopfwalmdachbau mit Zwerchhaus, Bruchstein, nach Westen Ständerwerk mit Verbretterung, Portal bez. 1793.“*

Diese Baudenkmäler befinden sich ca. 400 m östlich der Planungsfläche und sind von der dichten Ortsbebauung umgeben. Daher sind sie von der Planungsfläche aus nicht einsehbar. Lediglich der Kirchturm der Kath. Pfarrkirche St. Petrus und Paulus überragt die bestehende Bebauung und ist von der Planungsfläche aus teilweise sichtbar. Dieser befindet sich jedoch in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich, so dass keine baubedingten oder anderweitigen Beeinflussungen stattfinden. Die Erheblichkeit des Vorhabens auf die Baudenkmäler wird als sehr gering eingeschätzt.

11.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf der Planungsfläche oder in unmittelbarer Umgebung befindet sich kein kartiertes Biotop. Bei Begehungen Anfang und Ende Juni 2025 durch das Büro Jocham Kessler Kellhuber GmbH konnten auch keine Flächen mit artenreichen Extensivgrünland festgestellt werden. Die Grünlandflächen zwischen den Gehölz- und Staudenflurstreifen werden regulär intensiv bewirtschaftet.



Abb. 30: Ansicht von Norden – Intensivgrünland mit Gehölz (Erhalt – außerhalb Geltungsbereich); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juni 2025)

Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches können auf Grund der Aufteilung der Baufläche, bedingt durch die Topographie und der nötigen Zuwegungen für die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder nicht erhalten bleiben. Bei den Eingriffen in die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Geländeranken zwischen den landwirtschaftlichen Flächen wird in mesophile Hecken, Gebüsche ruderaler Standorte, Staudenfluren und Bäume bzw. Baumgruppen mittlerer Ausprägung eingegriffen.

Augenscheinlich sind in den Bäumen junger bis mittlerer Ausprägung keine Höhlen und Spalten vorhanden, die als Brutplätze oder Überwinterungsorte für Fledermäuse oder Vögel dienen könnten.



Abb. 31: Ansicht von Osten – südlichstes Gebüsch (Rodung); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juni 2025)

Bei der südlichsten Hecke handelt es sich um ein Gebüsch mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten wie Brombeere, Wildrose und Zitterpappelaufwuchs.



Abb. 32: Ansicht von Osten – nördlichstes Gehölz mit vorwiegend Zitterpappeln (Rodung) und Trampolin; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juni 2025)



Abb. 33: Ansicht von Osten – nördlichstes Gehölz mit vorwiegend Zitterpappeln (Rodung); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juni 2025)

Beim nördlichsten Gehölz handelt es sich um ein Gehölz, das mit jungen Zitterpappeln überstellt ist und in einer ruderalen Gebüschstruktur ausläuft.



Abb. 34: Ansicht von Osten – mittlere Gehölze mit vorwiegend Traubenkirschen und mesophilen Gebüsch (Rodung); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juni 2025)

Bei den beiden mittleren Gehölzstreifen handelt es sich um Einzelbäume bzw. Baumgruppen überwiegend aus Traubenkirschen (zum Teil schon gefällt, werden jedoch in der Eingriffsermittlung berücksichtigt) die innerhalb mesophilen Gebüsch stehen. Dazwischen gibt es lückig Bereiche mit Staudenfluren, die auf Grund der Topographie schlecht bewirtschaftet werden können.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können. Hinweise auf geschützte Tierarten liegen nicht vor.

Feldvogelkulissen sind in der nächsten Umgebung nicht vorhanden. Durch die intensive Nutzung der ebenen Terrassenflächen als landwirtschaftliche Fläche, die unmittelbar anschließenden Wohngebiete und die umgebenden Gehölzstrukturen ist ein Lebensraum für Wiesenbrüter innerhalb der Planungsfläche unwahrscheinlich. Auch sind auf Grund der hangparallelen Grünzüge als horizontüberhöhende Strukturen keine Bodenbrüter im Plangebiet zu erwarten.

Somit kann bei dem geplanten Vorhaben davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen. Die Zulässigkeit des Vorhabens dürfte somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben sein.

11.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ umfasst insgesamt ca. 8.677 m². Davon werden 8.609 m² als Eingriffsfläche definiert. Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter bezieht sich daher auf die in nachfolgenden Plan „Bestand und Eingriff“ dargestellten Flächen. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

Für die Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung von 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung (BayKompV) angewandt.

11.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

11.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ zu entnehmen.

Die im Eingriffsbereich liegenden Flächen wurden nach der BayKompV bewertet. Aus der Einstufung des Zustandes und der Bewertung mit Wertpunkten nach BayKompV wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Mesophile Gebüsche / Hecken (B112)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **mesophile Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten** eingestuft und mit 10 Wertpunkten erfasst.

Diese Teilbereiche in den beiden mittleren Gehölzstreifen waren mit Einzelbäume bzw. Baumgruppen überwiegend aus Traubenkirschen (zum Teil schon gefällt) bestockt. Deshalb werden diese Bereiche in B 112 eingeordnet, um diese gefällten Einzelbäume in der Eingriffsermittlung zu berücksichtigen. Umgeben waren diese Bäume von mesophilen Gebüsch. Dazwischen gibt es lückig Bereiche mit Staudenfluren, die auf Grund der Topographie schlecht bewirtschaftet werden können.

Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches können auf Grund der Aufteilung der Baufläche, bedingt durch die Topographie und der nötigen Zuwegungen für die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder nicht erhalten bleiben.

Die Gebüsche und Hecken werden unter Punkt 11.1.4 genauer beschrieben.

Gemäß Leitfaden werden diese Flächen als mesophile Gebüschen / Hecken in Liste 1b für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Abb. 35: Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche B112 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten stickstoffreicher, ruderaler Standorte** eingestuft und mit 7 Wertpunkten erfasst.

Die Gebüsche und Hecken werden unter Punkt 11.1.4 genauer beschrieben.

Gemäß Leitfaden werden diese Flächen als Gebüschen / Hecken stoffreicher, ruderaler Standorte in Liste 1b für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Abb. 36: Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche B116 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B312)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung** eingestuft und mit 9 Wertpunkten erfasst.

Die Baumgruppen bzw. Einzelbäume aus überwiegend Traubenkirschen werden unter Punkt 11.1.4 genauer beschrieben. Auch diese Bäume wurden in den letzten Jahren gefällt, jedoch in der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

Gemäß Leitfaden werden diese Flächen als Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen mittlere Ausprägung in Liste 1b für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Abb. 37: Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche B312 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Intensivgrünland (G11)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Intensivgrünland** eingestuft und mit 3 Wertpunkten erfasst.

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

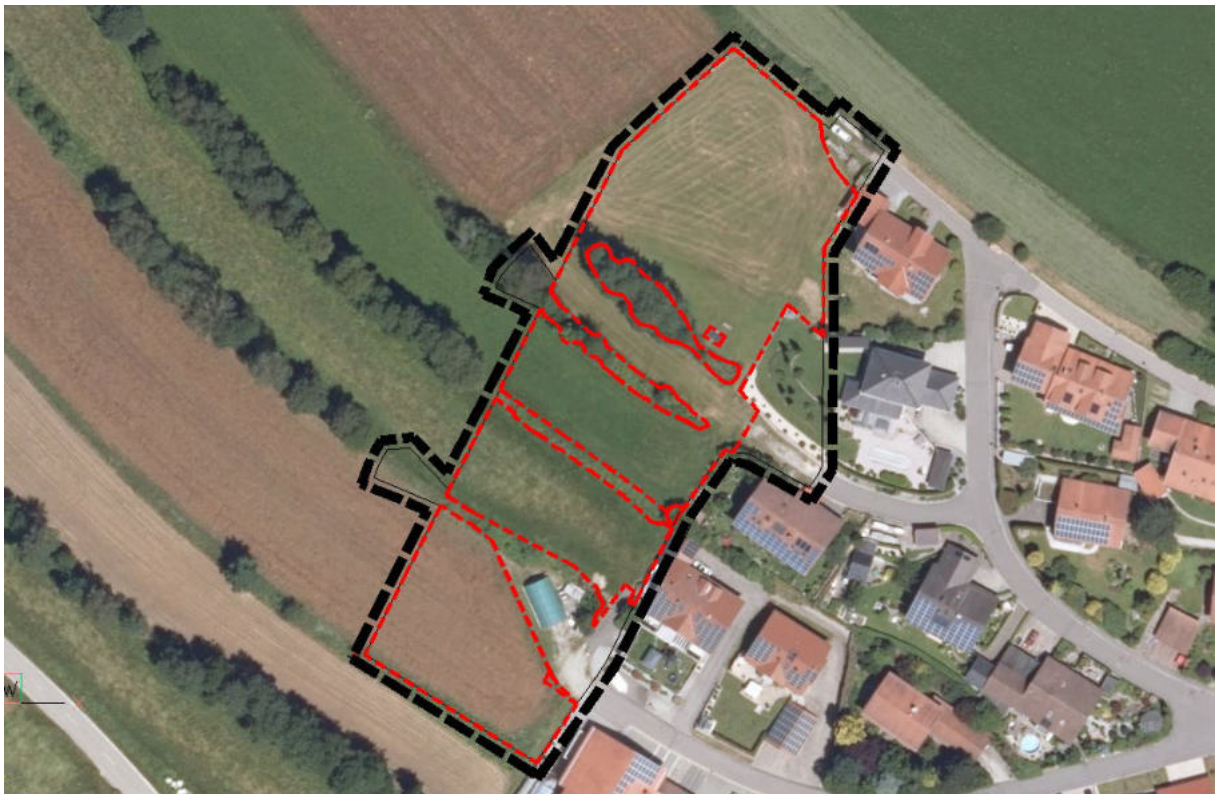


Abb. 38: Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche G11 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Artenarme Säume und Staudenfluren (K11)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **artenarme Säume und Staudenfluren** eingestuft und mit 4 Wertpunkten erfasst. Diese Flächen liegen auf den Böschungen zwischen den Extensivgrünlandflächen und können nicht bewirtschaftet werden. Daher hat sich hier eine Staudenflur mit überwiegend Brennesseln und Labkraut entwickelt.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als artenarme Ruderal- und Staudenfluren als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Abb. 39: Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche K11 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Privatgarten, strukturarm (P21)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **strukturarmer Privatgarten** eingestuft und mit 5 Wertpunkten erfasst.

Bei der Fläche im Süden handelt es sich um ein Vorgartenbeet. Im Süden wird eine Privatgartenfläche mit überwiegend gepflegtem Rasen, kleinen Gehölzen junger Ausprägung und einer Kies-Pflanzfläche in den Geltungsbereich einbezogen. Die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen sind in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Gemäß Leitfaden werden diese Flächen als strukturarmer Privatgarten in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

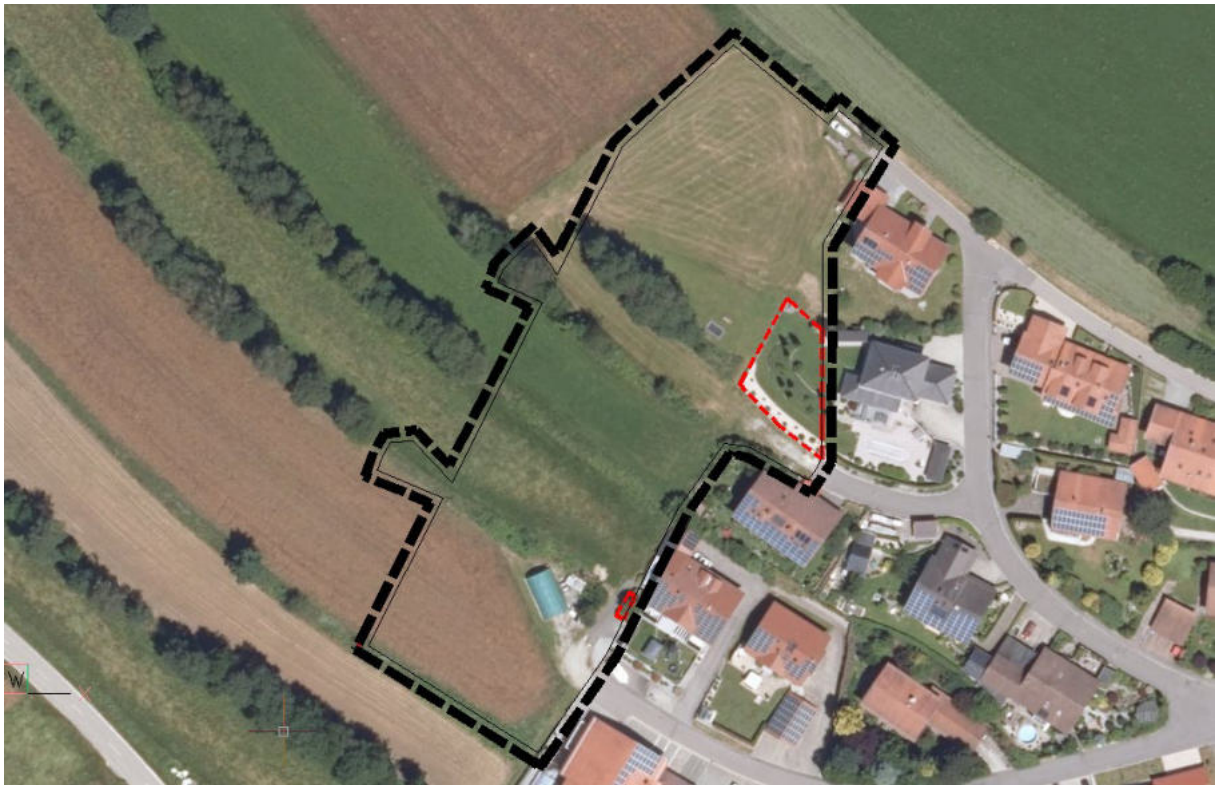


Abb. 40: Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche P21 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen (P42)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **landwirtschaftliche Lagerfläche** eingestuft und mit 2 Wertpunkten erfasst.

Bei der Fläche im Süden handelt es sich um eine landwirtschaftliche Lagerfläche, die mit einer temporären Lagerhalle überstellt ist. Im Süden befindet sich eine wassergebundene Fläche als Zufahrt mit einem Holzlagerplatz. Die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen sind in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Gemäß Leitfaden werden diese Flächen als landwirtschaftliche Lagerfläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Abb. 41: Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche P42 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Wirtschaftswege (landwirtschaftliche Wege), befestigt (V32)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **befestigte Wirtschaftswege** eingestuft und mit 1 Wertpunkt erfasst.

Bei den Flächen handelt es sich um die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen, die der Bewirtschaftung dienen.

Gemäß Leitfaden werden diese Flächen als befestigte, teilweise wasserdurchlässige Verkehrsflächen in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

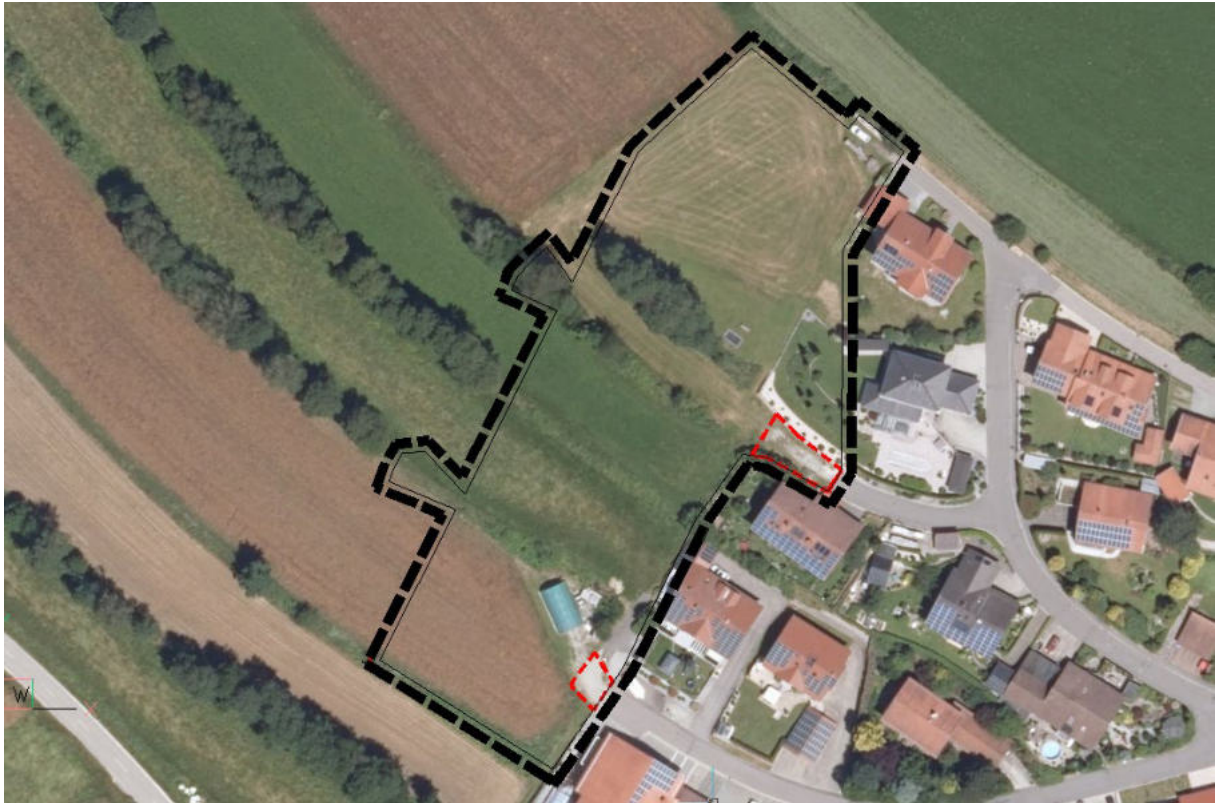


Abb. 42: Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche V32 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen, mit hohem Versiegelungsgrad, hier: Trampolin eingegraben (P31)

Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt (V11)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **versiegelte Sportanlagen und versiegelte Straßenverkehrsflächen** eingestuft und mit 0 Wertpunkten erfasst.

Bei den Flächen handelt es sich um einen asphaltierten Zufahrtsbereich zu einem Privatgrundstück und um ein in der Wiese eingegrabenes Trampolin.

Diese Flächen werden auf Grund Ihres Versiegelungsgrades im Leitfaden nicht erfasst.

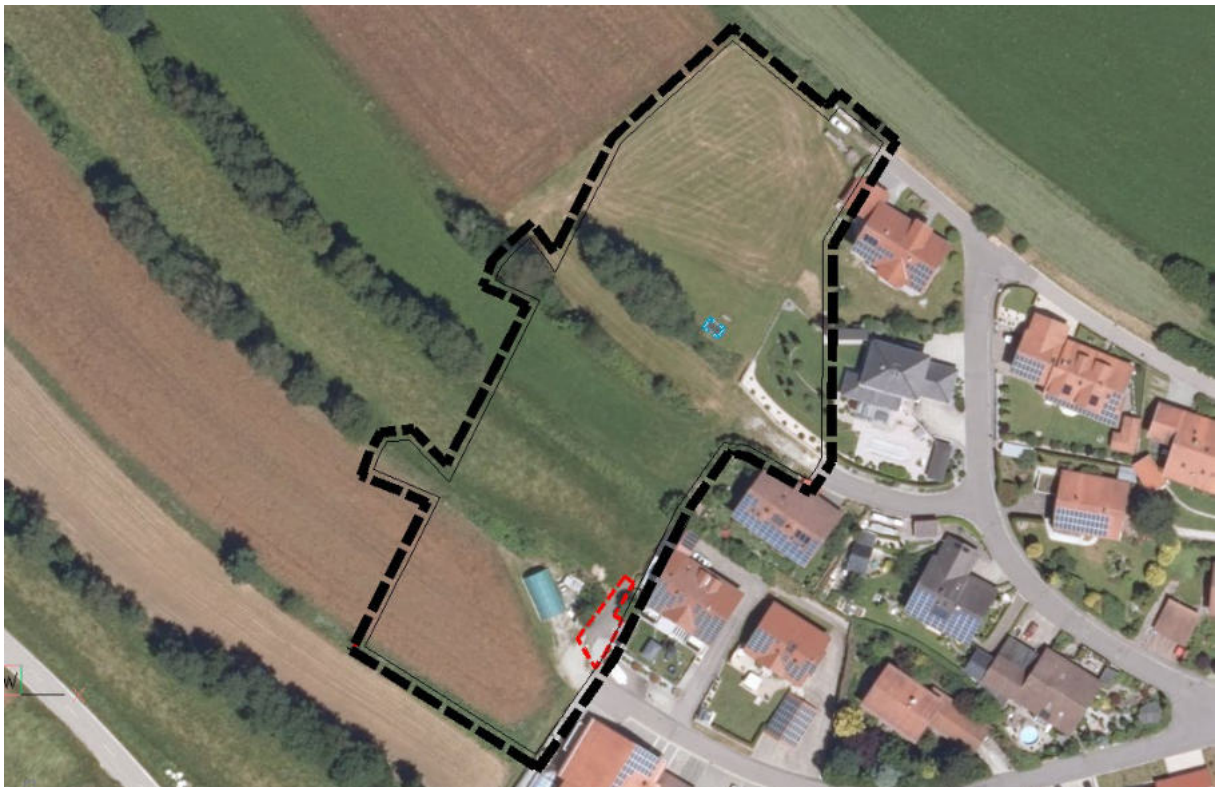
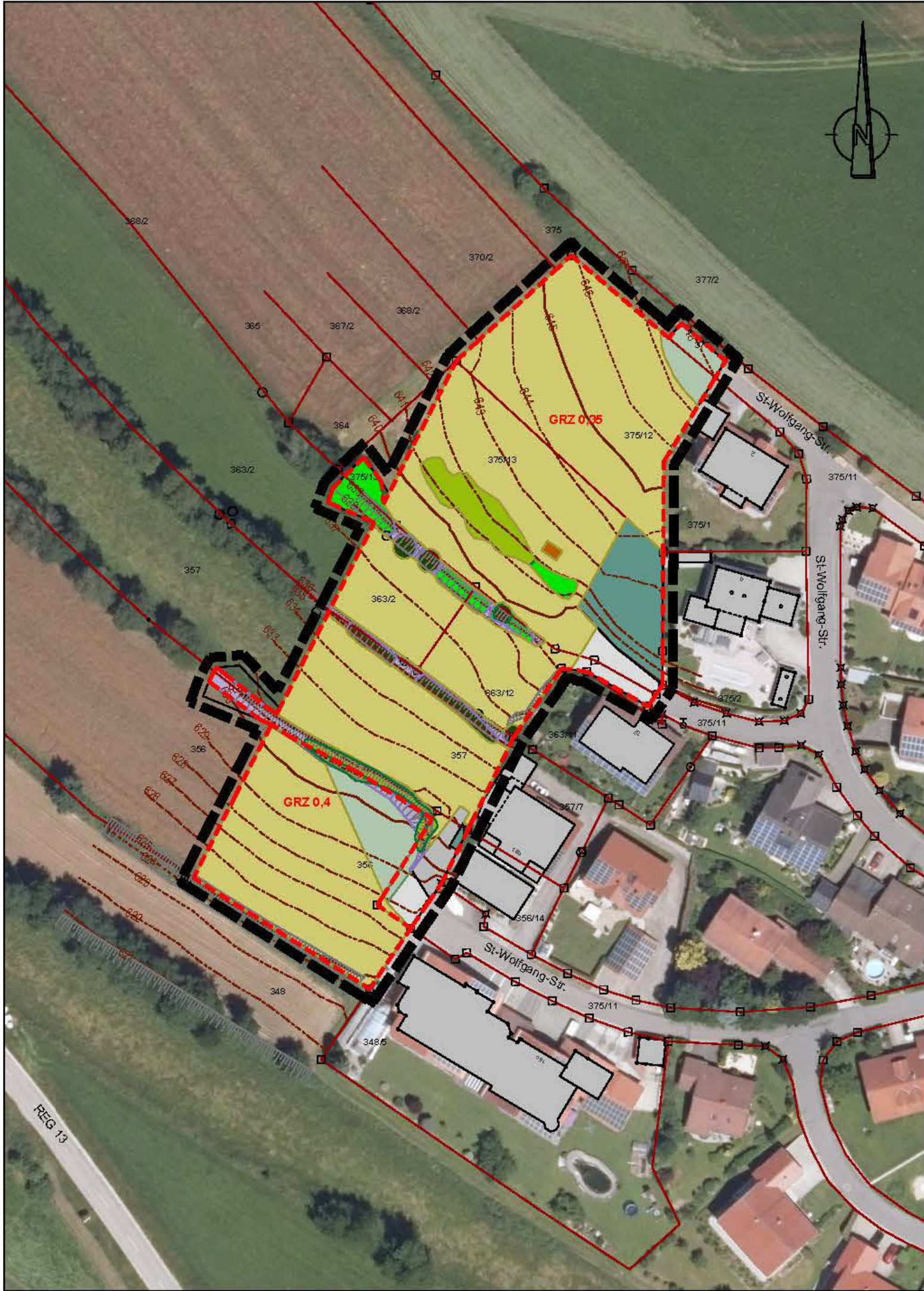


Abb. 43: Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche P31 und V11 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich



Bestands- und Eingriffsberechnung						
Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung statt.						
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	B112	Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Mesophiles Gebüsche / Hecken	10	231 m²	GRZ 0,35	809 WP
	B116	Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7	285 m²	GRZ 0,35	698 WP
	B116	Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7	31 m²	GRZ 0,4	87 WP
	B312	Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	156 m²	GRZ 0,35	491 WP
	G11	Intensivgrünland	3	5.176 m²	GRZ 0,35	5.435 WP
	G11	Intensivgrünland	3	1.372 m²	GRZ 0,4	1.646 WP
	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	202 m²	GRZ 0,35	283 WP
	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	28 m²	GRZ 0,4	45 WP
	P21	Privatgärten, strukturarm	5	419 m²	GRZ 0,35	733 WP
	P31	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen, mit hohem Versiegelungsgrad, hier: Trampolin eingegraben	0	10 m²	GRZ 0,35	0 WP
	P42	Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	2	161 m²	GRZ 0,35	113 WP
	P42	Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	2	240 m²	GRZ 0,4	192 WP
	V11	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt	0	95 m²	GRZ 0,35	0 WP
	V32	Wirtschaftswege (landwirtschaftliche Wege), befestigt	1	203 m²	GRZ 0,35	71 WP
Summe				8.609 m²		10.603 WP
abzgl. 20 % Planungsfaktor						- 2.121 WP
errechneter Kompensationsbedarf						8.482 WP

Plan: Bestand + Eingriff
M 1 : 1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“

Stadt Regen
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

11.2.1.2 Schutzgut Boden

Topographie

Das Planungsgebiet fällt von Nordosten mit ca. 648 m ü. NHN auf 625 m ü. NHN im Südwesten, wobei die landwirtschaftlichen Flächen terrassiert angelegt sind. Die bestehenden linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen liegen auf Böschungsranken.

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Planungsgebiet liegt im Haupt-Naturraum „*Oberpfälzer und Bayerischer Wald*“ und der Untereinheit „*Regensenke*“.²³

Die bodenkundliche Karte (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)²⁴ zeigt im Planungsgebiet, dass „*fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)*“ vorherrscht.

Die digitale geologische Karte von Bayern²⁵ beschreibt die geologische Einheit mit „*Moldanubikum s. str., Ödwieser Granodiorit*“ und das Gestein mit „*Paragranodiorit; Kollnburger Granodiorit*“.

Bodenaufbau

Gem. der digitalen ingenieurgeologischen Karte des UmweltAtlas Bayern sind die o.a. Gesteinsvorkommen beschrieben. Der Baugrundtyp wird beschrieben: „*Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert*“ und als Beispiele für Gesteine sind „*Phyllit, Glimmerschiefer, Gneis, Diatexit, Amphibolit, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus*“ aufgeführt. Folgender Baugrundhinweis ist vermerkt: „*in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis über 50 MPa, stark verwittert bis unter 1,25 MPa)*“.

Für den aktuellen Bebauungsplanbereich liegt kein Baugrundgutachten vor. Dieses wird vor Baubeginn empfohlen.

Bodenfunktionen

Der UmweltAtlas zeigt in den Karten für Bodenfunktionen ein mittleres bis sehr hohes Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe und ein mittleres bis hohes Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe.

Ertragsfähigkeit

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Ackerfläche wird als gering (Klasse 2) angegeben.

Erosionsgefährdung

Auf Grund der Südhanglage ist eine Erosionsgefährdung gegeben. Diese wird jedoch durch die im Bestand vorhandenen hangparallelen Gehölzstreifen abgemildert.

Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben

²³ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

²⁴ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

²⁵ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Kampfmittel

Hierzu liegen keine konkreten Aussagen vor. Da nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich.

Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas²⁶ keine Bodendenkmäler.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung. Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

In der Gesamtbetrachtung hat das Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

11.2.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen

Hochwassergefahren und Hochwasserrisiko

Das Planungsgebiet tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.

Auf die Ausführungen zum Hochwasserschutz und Sturzfluten unter Punkt 11.1.3.5 wird verwiesen.

Wassersensibler Bereich

Der geplante Standort liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich. Aussagen zum Grundwasserstand können nicht getroffen werden.

Grundwasserkörper (GWK)

Zur Umsetzung der WRRL wurden behördlicherseits GWK abgegrenzt. Die Abgrenzung erfolgte nach hydraulischen, geologischen und naturräumlichen Gesichtspunkten. Die Grenzen von GWK sind Fließgewässer oder Wasserscheiden, die sich zwischen Zuflussbereichen ausbilden. Markante Grenzlinien sind weiterhin geologische Übergänge. Das Plangebiet liegt gem. UmweltAtlas – Grundwasserkörper Umrisse im Bereich des GWK Kristallin - Zwiesel (1_G081).

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebieten.

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 Bo-

²⁶ (BayernAtlas, 2025)

den 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 geogen 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 \pm isotropem Kluft-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit sehr geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten“.²⁷

Durch die bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft besteht die Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser.

Bewertung gesamt

Überschwemmungsgebiete oder hochwassergefährdete Bereiche sind im Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen. Es besteht daher kein Konfliktpotenzial.

Da es sich um keine wassersensiblen Bereiche handelt, in denen von einem im Vergleich zum Umfeld höheren Wasserzufluss und Wasserabfluss zu rechnen ist, besteht ebenfalls kein Konfliktpotential.

Im Bereich des Plangebietes und im direkten Umfeld sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen. Daher ist kein Konfliktpotenzial festzustellen.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand und mittlerer bis hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung auszugehen. Eine Empfindlichkeit von Oberflächengewässern ist nicht festzustellen.

Für das Grundwasser nehmen die Planungen insoweit eine Bedeutung ein, als dass eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme eingeleitet wird, die einen Einfluss auf die Grundwasserneubildungsfunktion haben kann.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

11.2.1.4 Schutzgut Klima

Datengrundlagen

Großklimatisch ist das Planungsgebiet einzuordnen in das gemäßigte, relativ kühl-feuchte Klima Mitteleuropas mit leicht kontinentaler Prägung.

Die Klimadaten werden auf die Stadt Regen bezogen.

„In Regen ist das Klima gemäßigt warm. Regen ist eine Stadt mit einer erheblichen Menge an Niederschlägen. Selbst im trockensten Monat fällt eine Menge Regen. Das Klima in diesem Ort ist klassifiziert als Cfb, entsprechend der Klassifikation nach Köppen-Geiger. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Regen liegt bei 7.7 °C Jährlich fallen etwa 1322 mm Niederschlag.“

Die Gegend um Regen liegt auf der Nordhalbkugel des Planeten. Der Sommer startet am Ende von Juni und endet im September. Die drei Monate, die dieser Sommer ausmachen, sind Juni, Juli, August, September.“²⁸

²⁷ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

²⁸ (Climate Data, 2025)

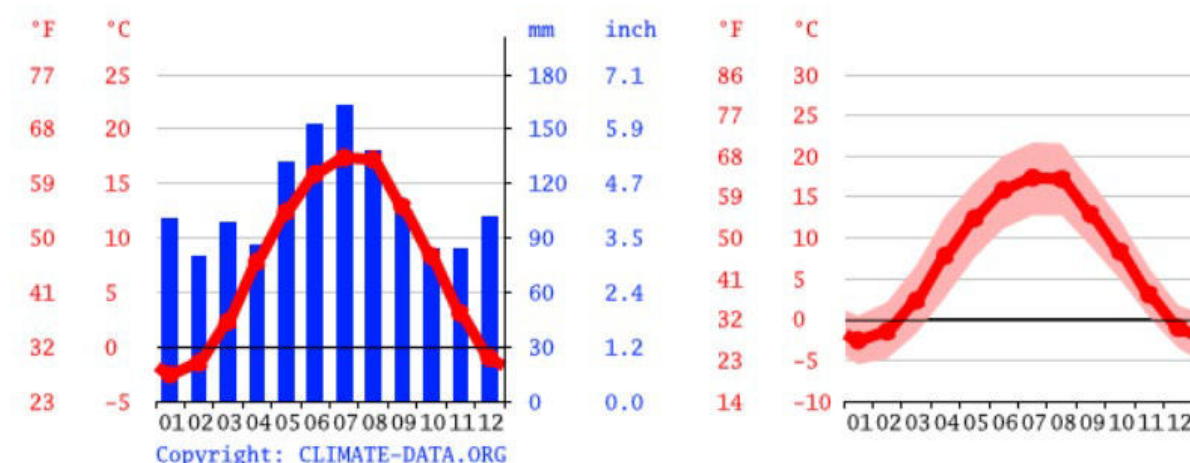


Abb. 44: Klimadiagramm Regen; Climate Data 2025

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
ø. Temperatur (°C)	-2.6	-1.5	2.3	7.8	12.4	15.9	17.4	17.2	12.9	8.3	3.1	-1
Min. Temperatur (°C)	-5.5	-4.8	-1.7	2.7	7.6	11.1	12.8	12.8	8.9	4.9	0.3	-3.5
Max. Temperatur (°C)	0.5	2.1	6.6	12.7	16.8	20.1	21.7	21.5	17	12.2	6.3	1.7
Niederschlag (mm)	100	80	98	86	132	152	163	138	104	84	84	101
Luftfeuchtigkeit(%)	85%	83%	78%	70%	73%	73%	74%	74%	79%	82%	87%	87%
Regentage (Tg.)	11	9	11	11	13	13	14	12	10	9	9	12
Sonnenstd. (Std.)	3.1	4.2	5.4	7.7	8.4	9.5	9.6	8.7	6.1	4.8	3.7	3.1

Data: 1991 - 2021 Min. Temperatur (°C), Max. Temperatur (°C), Niederschlag (mm), Luftfeuchtigkeit, Regentage. Data: 1999 - 2019: Sonnenstd.

Abb. 45: Klimatable Regen; Climate Data 2025

„Der Niederschlag variiert um 83 mm zwischen dem trockensten Monat Februar und dem niederschlagsreichsten Monat Juli. Im kältesten Monat Januar werden im Schnitt 19.9 °C weniger erreicht als im wärmsten Monat Juli.“

Der geringste Wert bei der relativen Luftfeuchtigkeit wird im April (70.30 %) gemessen. Im November (86.83 %) ist die relative Luftfeuchtigkeit am höchsten. Im Durchschnitt werden die wenigsten Regentage im Februar (12.03 Regentage) gemessen. Der Monat mit den meisten Regentagen ist der Juli (18.23 Regentage).“²⁹

Wetterprognosen

Das Bayerische Klimainformationssystem³⁰ prognostiziert für den Landkreis Regensburg einen Anstieg der mittleren Jahrestemperaturen bei gemäßigttem Klimaschutz in naher Zukunft bis 2050 von ca. 1,3 °C und einen Anstieg des mittleren Jahresniederschlags von ca. 3,2 %.

Geländeklima und Wind

Bestimmend für das lokale Klima sind neben der regionalklimatischen Situation vor allem die Reliefstruktur und die Flächennutzung (Vegetation, Siedlungen) im Bereich des Vorhabens und seiner unmittelbaren Umgebung.

Die Windverhältnisse beeinflussen das Ausbreitungsverhalten von Luftschadstoffen und Partikeln, die insbesondere von gewerblichen bzw. industriellen Anlagen emittiert werden. Die

²⁹ (Climate Data, 2025)

³⁰ (Klimainformationssystem Bayern; Bayerische Staatsregierung, 2025)

Windrichtungsverteilung wird v.a. durch die großräumige Luftdruckverteilung bestimmt. Gleichzeitig modifiziert die Topographie des Untergrundes das Windfeld in Bezug auf Richtung und Geschwindigkeit.

Das Planungsgebiet fällt von Nordosten mit ca. 648 m ü. NHN auf 625 m ü. NHN im Südwesten, wobei die landwirtschaftlichen Flächen terrassiert angelegt sind. Die bestehenden linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen liegen auf Böschungsranken.



Abb. 46: Schummerungsbild; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

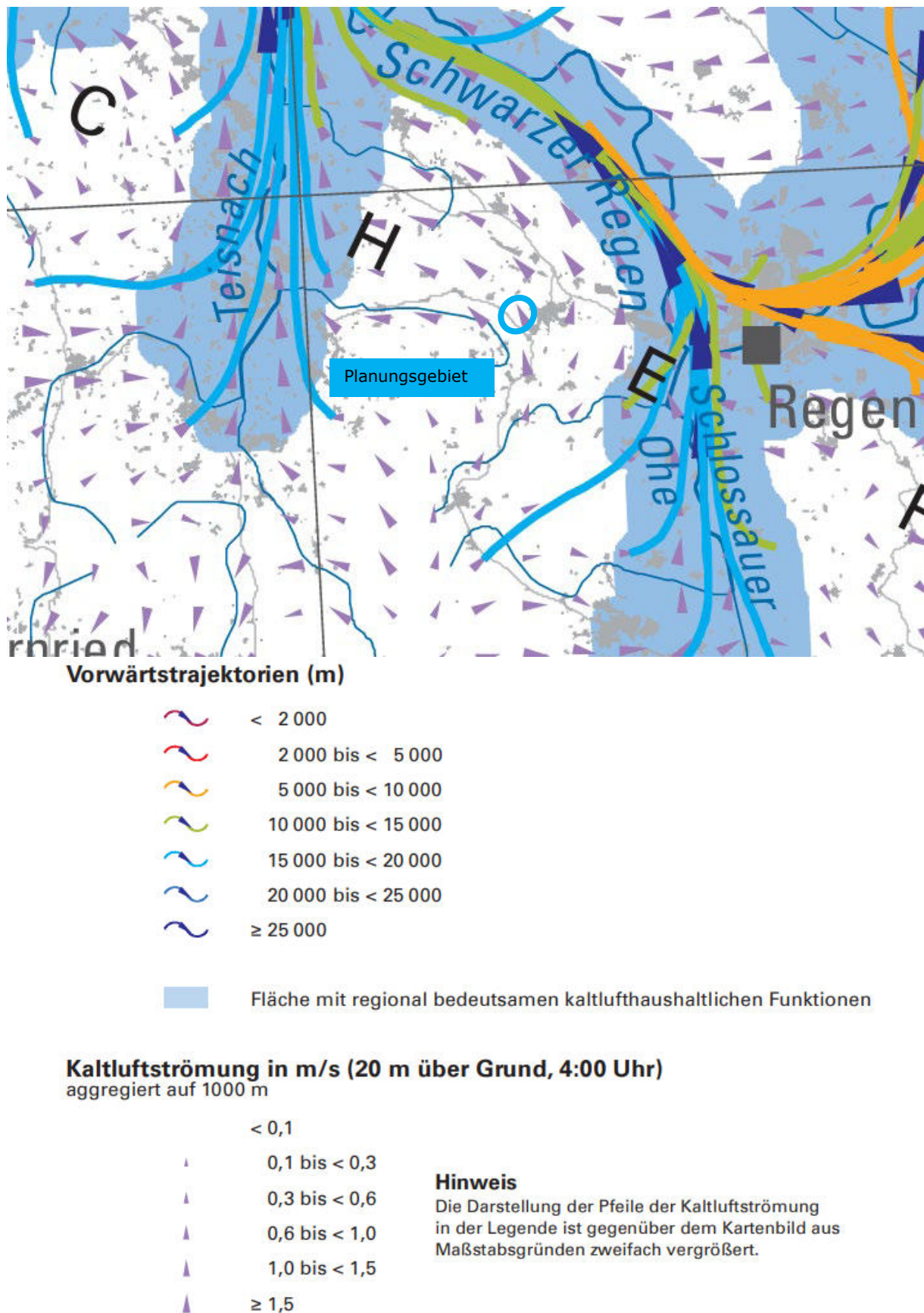


Abb. 47: Kartenausschnitt Schutzgutkarte Klima/Luft - Regionalwindssysteme; (LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Die Hauptwindrichtung ist überwiegend von Süden bzw. Südosten. Die Fläche weist gem. dem Kartenausschnitt Schutzgutkarte Klima/Luft - Regionalwindsysteme keine bedeutsame kaltlufthaushaltliche Funktion auf.³¹ Die Planungsfläche liegt am Ortsrand. Durch die freie Flur im Süden kann der Wind auf die Planungsfläche einwirken. Jedoch dienen im Bestand die hangparallelen Gehölze als Windschutz. Die umgebenden Gehölze und Grünzüge versorgen die Region mit Frisch- und Kaltluft.

Werteinstufung

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich kleinere bandartige Grünstrukturen, die auf Grund ihres Ausmaßes nur wenig als Frisch- und Kaltluftproduzenten zur Entlastung des Umlandes dienen. Dadurch erreicht die Planungsfläche eine geringe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum. Die Gehölzflächen im weiteren Umfeld bleiben unbeeinträchtigt.

Durch trocken-warmes Mikroklima, erhöhte Wärmerückstrahlung und gegenüber der nahe gelegenen Waldflächen, höhere Boden- und Lufttemperatur sowie Staubemissionen überwiegen auf den landwirtschaftlichen Flächen klimabelastende Faktoren. Diese wirken sich nur lokal aus. Die klimatische Leistung auf dieser kleinen Planungsfläche wird daher als lokal geringfügig belastend bewertet.

Die Fläche weist keine bedeutsame kaltlufthaushaltliche Funktion auf. Jedoch kann auch innerhalb des Geltungsbereiches auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung Kaltluft entstehen. Durch ihre im Vergleich zu den nahe gelegenen Waldflächen stärkere nächtliche Abkühlung in wolkenlosen Nächten bildet sich auf den Flächen Kaltluft, die in geneigtem Gelände hangabwärts nach Süden fließt. Behindert wird der Kaltluftabfluss im Bestand durch die hangparallelen Grünzüge. Eine Nebelbildung entsteht auf Grund der Kleinteiligkeit nicht.

Daher wird der Planungsfläche gesamt eine geringe Funktion als klimatischer Ausgleichsraum zugeschrieben.

Hier ist somit davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

11.2.1.5 Schutzgut Luft

Lufthygienische Vorbelastung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Luftreinhaltung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h) BauGB i. V. m. § 50 Satz 2 BImSchG zu prüfen, insbesondere ob hinsichtlich der Belange der Luftreinhaltung grundsätzliche, der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehende Bedenken bestehen können. Für diese Prüfung wurden weder die lufthygienischen Vorbelastungen lokal gemessen noch ein Fachgutachten erstellt.

Gem. Lufthygienischem Jahreskurzbericht 2023 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurde für Bayern festgestellt:³²

„Für Stickstoffdioxid (NO₂) wurde an 47 von 48 beurteilungsrelevanten LÜB-Messstationen der Jahresmittelgrenzwert von 40 µg/m³ unterschritten. Trotz langjährig rückläufiger Konzentrationen wurde der Jahresmittelgrenzwert an der höchstverkehrsbelasteten LÜB-Messstation München/Landshuter Allee mit einem Wert von 45 µg/m³ noch überschritten (Vorjahr: 49 µg/m³). Der zweithöchste Jahresmittelwert wurde an der LÜB-Messstation Passau/Angerstraße mit 30 µg/m³ ermittelt. Der NO₂-Stundenmittelgrenzwert von 200

³¹ (Natur; Schutzgutkarten; Klima Luft; Windsysteme - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

³² (Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2023; Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

µg/m³ wurde an allen LÜB-Messstationen in jeder Stunde unterschritten. Zulässig sind 18 Überschreitungen im Kalenderjahr. Für Feinstaub PM₁₀ wird der festgelegte Jahresmittelgrenzwert von 40 µg/m³ seit dem Jahr 2007 und die zulässige Überschreitungshäufigkeit des Tagesmittelgrenzwerts seit 2012 an allen LÜB-Messstationen unterschritten. Im aktuellen Berichtsjahr 2023 wurde der höchste Jahresmittelwert an der LÜB-Messstation München/Landshuter Allee mit 19 µg/m³ gemessen, gefolgt von der LÜB-Messstation Augsburg/Karlstraße mit 18 µg/m³. Die höchste gemessene Überschreitungshäufigkeit des Tagesmittelgrenzwerts von 50 µg/m³ beträgt 5 Tage im Kalenderjahr. Zulässig sind 35 Tage. Für Feinstaub PM_{2,5} wurde der höchste Jahresmittelwert mit 11 µg/m³ an den LÜB-Messstationen Ingolstadt/Münchener Straße und Passau/Angerstraße ermittelt. Der seit 1. Januar 2015 einzuhaltende Immissionsgrenzwert – gemittelt über ein Kalenderjahr – für Feinstaub PM_{2,5} von 25 µg/m³ wurde an allen 33 beurteilungsrelevanten LÜB-Messstationen deutlich unterschritten. Für Ozon (O₃) wird die zulässige Überschreitungszahl von 25 Tagen des Zielwerts von 120 µg/m³ (Mittelungszeitraum drei Jahre) zum Schutz der menschlichen Gesundheit an allen der 35 beurteilungsrelevanten Messstationen eingehalten. Der Zielwert von 18.000 µg/m³ × h als AOT402 zum Schutz der Vegetation wird an 3 von 26 beurteilungsrelevanten Messstationen überschritten. Die Informationsschwelle für Ozon (180 µg/m³, im Stundenmittel) wurde im Jahr 2023 nicht überschritten. Der höchste Stundenmittelwert von 179 µg/m³ liegt an der Station München/Johanneskirchen vor. Die Alarmschwelle für Ozon (240 µg/m³, im Stundenmittel) wurde folglich ebenfalls an allen beurteilungsrelevanten Stationen nicht erreicht. Zuletzt wurde die Alarmschwelle im sogenannten Jahrhundertssommer im Jahr 2003 überschritten. Der Grenzwert für Kohlenmonoxid (CO) wird deutlich unterschritten. Der Grenzwert für Benzol (C₆H₆) wird deutlich unterschritten. Für Schwefeldioxid (SO₂) besteht aufgrund des niedrigen Niveaus deutlich unterhalb der bestehenden Grenzwerte nach der 39. BImSchV [5] keine Messverpflichtung. So lange die Schwefeldioxidemissionen nicht wieder ansteigen, ist auch von keinem relevanten Anstieg auf der Immissionsseite auszugehen.“

Somit ist für den Planungsbereich mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass die Immissionswerte der Luftschadstoffe (für welche die Vorbelastungsmessungen an den Referenzpunkten vorliegen) eingehalten werden.

Gerüche

Von schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Gerüchen aus der Umgebung ist nicht auszugehen. Weder ein landwirtschaftlicher Betrieb noch ein Gewerbebetrieb sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Bewertung des Schutzgutes Luft

Unter Berücksichtigung der ländlichen Ausprägung des betrachteten Gebietes wird eine nur geringe lufthygienische Vorbelastung festgestellt. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft.

Lediglich bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Bestand ist mit Staubentwicklung zu rechnen, die allerdings durch die direkt anschließenden Gehölzstrukturen abgemildert werden. Auch auf den umgebenden Straßen ist mit geringen Emissionen aus dem Fahrverkehr zu rechnen. Daher ist von einer derzeit nur geringen lufthygienischen Belastung durch den Straßenverkehr und die Landwirtschaft und somit einem geringen Konfliktpotential auszugehen.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

11.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Haupt-Naturraum „*Oberpfälzer und Bayerischer Wald*“ und der Untereinheit „*Regensenke*“.³³

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss bzw. zwischen bestehender Bebauung (Wohngebiete). Durch die bereits bestehende Bebauung und die umgebenden Straßen besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Jedoch fällt das Planungsgebiet von Nordosten mit ca. 648 m ü. NHN auf 625 m ü. NHN im Südwesten, wobei die landwirtschaftlichen Flächen terrassiert angelegt sind. Die bestehenden linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen liegen auf Böschungsranken.

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich somit gemäß Leitfaden um einen Bereich mit natürlichen, landschaftsbild-prägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Hanglagen.

Der Großteil des Geltungsbereiches wird deshalb gemäß Leitfaden in Liste 1c mit **hoher Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeordnet.

11.2.1.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Plangebiet und sein Umfeld sind als landwirtschaftlich Fläche im Bestand für den Menschen zumindest für Kurzzeiterholungen (Feierabenderholung) von nur sehr geringer Bedeutung. Rad- oder Wanderwege führen nicht am Planungsgebiet direkt vorbei.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Im Bestand gehen von der Planungsfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus.

Gewerbebetriebe, als auch Sport- und Freizeitanlagen, sowie Landwirtschaftsbetriebe befinden sich nicht in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

11.2.1.8 Schutzgut Fläche

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen stellt im Planungsbereich überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen) dar, das durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch eine Reihe Einzelbäume durchbrochen ist. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen durch das Deckblatt Nr. 1 durchgeführt.

Das Schutzgut Fläche steht in einer engen Verbindung zum Schutzgut Boden und zum Schutzgut Mensch, bezieht sich jedoch vor allem auf die Aspekte des Flächenverbrauchs und des hiermit verbundenen Ressourcenschutzes. Es handelt sich um einen Umwelt- oder auch Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. den Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen.

³³ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

Als mögliche Indikatoren für den Flächenverbrauch gelten Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme und Dauerhaftigkeit dieser Veränderung. Daher erfolgt beim Schutzgut Fläche die Bewertung, ob sich die vorhandenen und/oder die bereits planerisch vorgesehenen (verfestigten) Flächennutzungen qualitativ oder quantitativ verändern.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unversiegelt und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche handelt es sich um eine relativ kleinteilige Fläche, die einen mittleren landwirtschaftlichen Produktionsstandort darstellt. Das Planungsgebietes ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen.

11.2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Die Fläche wird der Kulturlandschaft Regensenke zugeordnet.³⁴

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas keine Bodendenkmäler. Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich auch keine kartierten Baudenkmäler.³⁵

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 11.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

Sachgüter

Bei der Planungsfläche handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit. Spartenleitungen sind nur in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden.

11.2.1.10 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

11.2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

³⁴ (Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz, 2022)

³⁵ (BayernAtlas, 2025)

11.2.1.12 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
mesophile Gebü- sche und Hecker mit überwiegend einheimischen, standortgerech- ten Arten	mesophile Gebü- sche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten → Gebiet mittlerer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbe- wuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grund- wasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus- tauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bereich mit natürli- chen, landschafts- bild prägenden Oberflächenformen → Gebiet hoher Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Na- turhaushalt und das Landschafts- bild
Gebü- sche und Hecken mit über- wiegend einhei- mischen, standortgerech- ten Arten stick- stoffreicher, ruderaler Stand- orte	Gebü- sche und He- cken mit überwie- gend einheimischen, standortgerechten Arten stickstoffrei- cher, ruderaler Standorte → Gebiet mittlerer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbe- wuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grund- wasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus- tauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bereich mit natürli- chen, landschafts- bild prägenden Oberflächenformen → Gebiet hoher Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Na- turhaushalt und das Landschafts- bild
Einzel- bäume/Baumrei- hen/Baumgruppe n mit überwie- gend einheimi- schen, standortgerech- ten Arten, mitt- lere Ausprägung	Einzelbäu- me/Baumrei- hen/Baumgruppen → Gebiet mittlerer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbe- wuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grund- wasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus- tauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bereich mit natürli- chen, landschafts- bild prägenden Oberflächenformen → Gebiet hoher Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Na- turhaushalt und das Landschafts- bild

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“

Intensivgrünland	Intensivgrünland → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bereich mit natürlichen, landschaftsbild prägenden Oberflächenformen → Gebiet hoher Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
artenarme Ruderal- und Staudenflur	artenarme Ruderal- und Staudenflur → Gebiet geringe Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bereich mit natürlichen, landschaftsbild prägenden Oberflächenformen → Gebiet hoher Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
strukturarmer Privatgarten	strukturarmer Privatgarten → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bereich mit natürlichen, landschaftsbild prägenden Oberflächenformen → Gebiet hoher Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
landwirtschaftliche Lagerfläche	landwirtschaftliche Lagerfläche → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bereich mit natürlichen, landschaftsbild prägenden Oberflächenformen → Gebiet hoher Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
befestigte Wirtschaftswege	befestigte Wirtschaftswege → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Bereich mit natürlichen, landschaftsbild prägenden Oberflächenformen → Gebiet hoher Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

11.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die teilversiegelten Flächen, Brachflächen und Gehölze würden bestehen bleiben. Die mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

11.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die vorbeschriebenen Eingriffsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

11.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

11.3.1.1 Biotopschutz (Biotopflächen, Eingriffe in Natur und Landschaft)

Umliegende Biotope werden nicht von der Planung berührt. Ebenfalls werden die umliegenden Ökokontoflächen auf Grund ihrer Entfernung durch die Planung nicht berührt.

11.3.1.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG

Die Planung ist mit keiner Flächeninanspruchnahme / -versiegelung in Schutzgebieten verbunden. Nachteilige Auswirkungen auf Schutzgebiete durch diesen Wirkfaktor sind daher ausgeschlossen.

11.3.1.3 Natura 2000-Gebiete / FFH-Gebiet

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)³⁶.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

Feldvogelkulissen sind in der nächsten Umgebung nicht vorhanden. Durch die intensive Nutzung der Planungsfläche als landwirtschaftliche Fläche und die unmittelbar anschließenden Wohngebiete ist ein Lebensraum für Wiesenbrüter innerhalb der Planungsfläche unwahrscheinlich.

Auch sind auch auf Grund der hangparallelen Grünzüge als horizontüberhöhende Strukturen keine Bodenbrüter im Plangebiet zu erwarten.

11.3.1.4 Artenschutz gemäß § 44 ff. BNatSchG, Flora und Fauna

Auf der überwiegenden Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Auf der Planungsfläche oder in unmittelbarer Umgebung befindet sich kein kartiertes Biotop.

³⁶ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

Bei Begehungen Anfang und Ende Juni 2025 durch das Büro Jocham Kessler Kellhuber GmbH konnten auch keine Flächen mit artenreichen Extensivgrünland festgestellt werden. Die Grünlandflächen zwischen den Gehölzstreifen werden regulär intensiv bewirtschaftet.

Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches können auf Grund der Aufteilung der Baufläche, bedingt durch die Topographie und der nötigen Zuwegungen für die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder nicht erhalten bleiben. Bei den Eingriffen in die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Geländeranken zwischen den landwirtschaftlichen Flächen wird in mesophile Hecken, Gebüsche ruderaler Standorte und Bäume bzw. Baumgruppen mittlerer Ausprägung eingegriffen. Augenscheinlich sind in den Bäumen junger bis mittlerer Ausprägung keine Höhlen und Spalten vorhanden, die als Brutplätze oder Überwinterungsorte dienen könnten.

Bei der südlichsten Hecke handelt es sich um ein Gebüsch mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten wie Brombeere, Wildrose und Zitterpappelaufwuchs.

Beim nördlichsten Gehölz handelt es sich um ein Gehölz, das mit jungen Zitterpappeln überstellt ist und in einer ruderalen Gebüschstruktur ausläuft.

Bei den beiden mittleren Gehölzstreifen handelt es sich um Einzelbäume bzw. Baumgruppen überwiegend aus Traubenkirschen (zum Teil schon gefällt, werden jedoch in der Eingriffsermittlung berücksichtigt) die innerhalb mesophilen Gebüsch stehen. Dazwischen gibt es lückig Bereiche mit Staudenfluren, die auf Grund der Topographie schlecht bewirtschaftet werden können.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können. Hinweise auf geschützte Tierarten liegen nicht vor.

Feldvogelkulissen sind in der nächsten Umgebung nicht vorhanden. Durch die intensive Nutzung der Planungsfläche als landwirtschaftliche Fläche, die unmittelbar anschließenden Wohngebiete und die umgebende Gehölzkulisse ist ein Lebensraum für Wiesenbrüter innerhalb der Planungsfläche unwahrscheinlich. Auch sind auf Grund der hangparallelen Grünzüge als horizontüberhöhende Strukturen keine Bodenbrüter im Plangebiet zu erwarten.

Somit kann bei dem geplanten Vorhaben davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen. Die Zulässigkeit des Vorhabens dürfte somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben sein.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

11.3.2 Schutzgut Boden

Ein Eingriff in die Bodenstruktur ist durch die geplante Bebauung und Versiegelung nicht vermeidbar. Im Planungsbereich werden nicht versiegelten Flächen versiegelt. Diese Flächen nehmen vielfältige ökologische Funktionen wahr und stellen eine Fläche mit mittlerer Qualität dar.

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Um Abschwemmungen mit entsprechenden Erosionseinträgen zu vermeiden, werden folgende geeignete Vorkehrungen getroffen:

- Begrünung der Freiflächen und privaten Grünflächen nach Fertigstellung

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird in die natürliche Schichtung des Bodens und die natürliche Bodenstruktur eingegriffen und kann im Bereich der baulichen Anlagen nicht wieder hergestellt werden.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Wiederandeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden
- Festsetzung zur wassergebundenen Befestigung von PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und befestigten Wege
- Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen
- straßennahe Lage der Garagen
- teilweise Vermeidung von flächenintensiven Haustypen durch Festsetzung eines Geschosswohnungsbaus im Süden
- Anpassung der Erschließung und der Baufenster in der Art, dass eine flächensparende Erschließung möglich ist.

Auf den ordnungsgemäßen Umgang mit Oberboden und Aushub wird im Bebauungsplan hingewiesen. Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

11.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht betroffen

Hochwassergefahren und Hochwasserrisiko

Das Planungsgebiet tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen. Auf die unten genannten und unter Punkt 6.6.5 beschriebenen Gefahren durch Sturzregenereignisse wird jedoch hingewiesen.

Wassersensibler Bereich

Der geplante Standort liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Es kann von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Oberflächenwasserabfluss

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt. Innerhalb der Planungsfläche befinden sich potentielle Fließwege mit mäßigem Abfluss.³⁷ Diese sind bei der Planung zu beachten und werden sich durch die Bebauung geringfügig verändern.

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Nachdem davon ausgegangen werden kann, dass eine Versickerung nicht möglich ist, wird zur regelkonformen Ableitung des Niederschlagswassers für jede Parzelle das erforderliche Rückhaltevolumen bei fehlender Versickerung im Bebauungsplan als Mindestgröße festgesetzt.

So ist das Oberflächenwasser, welches auf Grund des anstehenden Bodens nicht versickert werden kann, über eine dezentrale Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Privatgrundstück mit untenstehenden Volumina rückzuhalten und gedrosselt mit max. 1 l/s ins öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

³⁷ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

Zur Rückhaltung des Regenwassers wurde eine Berechnung der Regenrückhaltevolumen für die einzelnen festgesetzten Parzellen durchgeführt (sh. Anlage 1).

Bei einer fehlenden Versickerungsmöglichkeit sind folgende Rückhaltevolumina pro Parzelle maximal zu erbringen:

Parzelle 1	max. 9 m ³
Parzelle 2	max. 7 m ³
Parzelle 3	max. 10 m ³
Parzelle 4	max. 9 m ³
Parzelle 5	max. 24 m ³
Parzelle 6	max. 19 m ³
Parzelle 1 + Straße	max. 16 m ³
Parzelle 4 + Straße	max. 18 m ³

Damit wird sichergestellt, dass das Regenwasser bei einer Maximalversiegelung im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl gedrosselt mit max. 1 l/s in das öffentliche Kanalnetz abgegeben wird.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Wasserzisternen müssen neben der Brauchwasserfunktion auch noch eine Rückhaltefunktion erfüllen. Hierfür wird zum einen die Vorhaltung eines entsprechenden freien Rückhalteraaumes mittels Zwangsentleerungseinrichtung benötigt sowie eine Drosseleinrichtung.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebieten. Nachteilige Auswirkungen werden nicht hervorgerufen.

Grundwasser

Im Plangebiet kommt es durch die geplanten Flächenversiegelungen zu einer Einschränkung der Niederschlagswasserversickerung und damit zu einem Einfluss auf die Grundwasserneubildung. Eine Versickerung von anfallenden unbelastetem Niederschlagswasser wird festgesetzt. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Das Niederschlagswasser wird damit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt.

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Planung sowie unter Berücksichtigung der Umgebungssituation mit einem hohen Anteil von Freiflächen sind die Auswirkungen auf die mengenmäßige Grundwassersituation als gering zu bewerten. Es ist insbesondere keine Gefährdung des mengenmäßigen Zustands des Grundwassers gemäß den Bestimmungen der WRRL zu erwarten. Auch im Fall einer betrieblichen Nutzung von Niederschlagswasser sind die Auswirkungen als gering einzustufen, da eine entsprechende Wassermenge aus der öffentlichen Wasserversorgung entfallen würde.

Die Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die Auflösung der Nutzung durch die Landwirtschaft wird reduziert.

Wassergefährdende Stoffe

Durch die Planung werden Nutzungen ermöglicht, die mit einem Umgang von wassergefährdenden Stoffen verbunden sein können. Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

11.3.4 **Schutzgut Klima**

Flächeninanspruchnahme/-versiegelung

Der Wirkfaktor der Flächeninanspruchnahme / -versiegelung umfasst neben Auswirkungen durch Veränderungen von Grund und Boden auch die möglichen Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung.

Durch die Kleinteiligkeit der Planungsfläche, der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung und der nur in geringem Umfang vorhandenen Grünstrukturen wird der Planungsfläche gesamt eine geringe Funktion als klimatischer Ausgleichsraum zugeschrieben. Hier ist auch davon auszugehen, dass es sich bei dieser Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird der Orientierungswert der BauNVO mit 0,4 durch eine Festsetzung von 0,35 in den Bereichen des WA 1 und WA 2 nicht voll ausgeschöpft. Zusätzlich werden insbesondere im allgemeinen Wohngebiet große Flächen als Ein- und Durchgrünung festgesetzt. Dadurch wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und dem Klimaschutz Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die mikro- und lokalklimatischen Bedingungen

Ein zunehmender Versiegelungsgrad führt gegenüber der Umgebung zu einer zunehmenden Überwärmung des versiegelten Bodens. Die veränderte Bodenenergiebilanz hat u. a. eine höhere Lufttemperatur und eine geringere Luftfeuchte in Bodennähe gegenüber einem unversiegelten Boden zur Folge. Die die lokalklimatische Ausprägung des Freilandklimas auf den landwirtschaftlichen Flächen gehen weitgehend verloren. Die Temperaturverhältnisse werden sich innerhalb der Planungsfläche den Bedingungen eines Siedlungsklimatops annähern, wenngleich aufgrund der guten Durchlüftung des Untersuchungsraums gewisse Abpufferungseffekte zu erwarten sind.

Auch hier haben die o.a. festgesetzten Maßnahmen wie die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen einen ausgleichenden Effekt.

Außerhalb des Plangebietes sind Veränderungen bzw. Erhöhungen der Temperaturverhältnisse und eine Änderung von Luftfeuchtigkeit nur im direkten Nahbereich zu erwarten. Allerdings werden diese Veränderungen im Vergleich zum Plangebiet in einer deutlich abgeschwächteren Form auftreten, da hier, aufgrund der weitgehend offenen Landschaft nach Süden, Westen und Norden und der damit verbundenen guten Durchlüftung des Gebietes, ein stärkerer Einfluss durch das umgebende Freilandklima zu erwarten ist. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im näheren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Kaltluft

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine größeren Grünstrukturen, die als wichtige Frisch- und Kaltluftproduzenten zur Entlastung des Umlandes dienen. Dadurch und auf Grund ihrer geringen Größe erreicht die Planungsfläche eine geringe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum. Somit stellt die Nutzungsänderung im Plangebiet kein nachhaltiges Hindernis für die Kaltluftentstehung und -ausbreitung dar. Die aktuellen Bedingungen werden sich nur geringfügig verändern.

11.3.5 **Schutzgut Luft**

Luftschadstoffe und Staub

Unter Berücksichtigung der ländlichen Ausprägung des betrachteten Gebietes wird eine nur geringe lufthygienische Vorbelastung festgestellt.

Durch die Versiegelung und die festgesetzten Nutzungen als allgemeines Wohngebiet ist davon auszugehen, dass keine stark emittierenden Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich errichtet werden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft. Lediglich im Bereich der Zufahrtsstraßen und Privatwege ist mit geringen Emissionen aus dem Fahrverkehr zu rechnen. Daher ist von einer sehr geringen lufthygienischen Belastung durch die Bebauung und den Straßenverkehr und somit einem geringen Konfliktpotential auszugehen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird der Orientierungswert der BauNVO mit 0,4 durch eine Festsetzung von 0,35 in den Bereichen des WA 1 und WA 2 nicht voll ausgeschöpft. Zusätzlich werden insbesondere im allgemeinen Wohngebiet große Flächen als Ein- und Durchgrünung festgesetzt. Dadurch wird die Aufnahme von Luftschadstoffen erhöht.

Baubedingt können temporär Staubeentwicklungen entstehen. Diese sind jedoch nur lokal und in geringem Umfang anzusetzen. Einwirkungen in einer größeren Entfernung sind nicht zu erwarten. Während der Bauarbeiten kann auf eine möglichst geringe Staubeentwicklung geachtet werden.

Obwohl im Planungsgebiet überwiegend Süd- und Südostwinde vorherrschen, kann davon ausgegangen werden, dass die im Osten angrenzende Bebauung (Wohngebiet) durch Luftschadstoffe in vernachlässigbarem Umfang und durch Staub nur in sehr geringem Umfang beeinträchtigt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden somit im Nahbereich und Fernbereich als sehr gering eingestuft. Als Minimierungsmaßnahmen wird das Baugebiet ein- und durchgrünt.

Gerüche

Die geplanten festgesetzten zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit relevanten Geruchsemissionen verbunden.

11.3.6 **Schutzgut Landschaftsbild**

Flächeninanspruchnahme/-versiegelung

Die mit der Planung vorbereiteten Flächeninanspruchnahmen/-versiegelungen sind für das Schutzgut Landschaft nur relevant, sofern wertbestimmende Landschaftselemente oder Flächen für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung verloren gehen. Indirekte Auswirkungen können zudem verursacht werden, wenn sich infolge einer Planung nachteilige Veränderungen von Umweltbestandteilen einstellen, die zu einer Veränderung der Landschaftsgestalt führen (z. B. infolge der Einschränkung der Wasserversorgung von Biotopen).

Die Planungsfläche befindet sich am westlichen Ortsrand von March und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt. Durch diese Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Jedoch fällt das Planungsgebiet von Nordosten mit ca. 648 m ü. NHN auf 625 m ü. NHN im Südwesten, wobei die landwirtschaftlichen Flächen terrassiert angelegt sind. Die bestehenden linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen liegen auf Böschungsranken. Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich somit um einen Bereich mit einer von Westen weithin sichtbaren Hanglage.

Die Erweiterung des Baugebietes beträgt lediglich ca. 50 m Tiefe, somit eine Parzellenbreite. Dadurch stellt die Erweiterung durch neue Gebäude für das Auge nur einen marginalen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Zusätzlich wird die Bebauung in der Höhenentwicklung an das bestehende Gelände angepasst.

Von Süden her ist die Fläche durch eine bestehende Heckenstruktur eingegrünt. Nach Osten erfolgt ein Anschluss an die Bestandsbebauung. Von der Kreisstraße REG 13 aus ist die auf mehreren Terrassen geplante Bebauung in exponierter Hanglage jedoch durch die Gehölzbänder entlang der Geländeranken kaum einsehbar. Der westliche Ortsrand wird zusätzlich eingegrünt. Es entstehen keine Barrieren oder Sichtachsenunterbrechungen, die das Landschaftsbild stören. Die Fernwirkung bleibt durch die Geringfügigkeit weitgehend unbeeinträchtigt.

Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der eher kleinflächigen Wohnbaufläche lediglich in einer Parzellentiefe und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nur unwesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

Das Plangebiet und sein Umfeld sind für den Menschen zumindest für Kurzzeiterholungen (Feierabenderholung) von nur sehr geringer Bedeutung. Die Flächeninanspruchnahme ist auf Grund des relativ geringen Flächenverlustes für Erholungszwecke als gering einzustufen.

Visuelle Wirkungen

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch visuelle Veränderungen der Landschaftsgestalt hervorgerufen werden. Insbesondere massive und hohe Baukörper sind relevant, da diese Fernwirkungen aufweisen und die landschaftsprägenden Funktionen verändern können. Die visuellen Einwirkungen auf die Landschaft setzen dabei bereits in der Bauphase ein.

Im Allgemeinen können bauliche Maßnahmen u. a. zu folgenden Einflüssen führen:

- Verlust der Eigenart und Naturnähe der Landschaft durch technische Überprägung der Landschaft.
- Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zwischen wertvollen Landschaftsteilen.

Fernwirkungen hängen v. a. auch von der Sensibilität des Menschen (dem Betrachter) und von der tatsächlichen Wahrnehmbarkeit eines Objektes ab, da sich Baukörper i. d. R. nicht als massive (ausgedehnte) Baustrukturen in der Landschaft manifestieren, sondern sich i. d. R. als technische Elemente aus der Landschaft herausheben.

Bei der Beurteilung der Intensität bzw. des Ausmaßes der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die lokale Vorbelastung zu berücksichtigen. Je natürlicher ein Landschaftsausschnitt in Erscheinung tritt, desto empfindlicher ist i. d. R. dieser Bereich gegenüber anthropogenen Veränderungen zu bewerten. Je intensiver die anthropogene Gestaltung eines Landschaftsausschnittes ist, desto weniger treten visuelle Veränderungen i. d. R. in den Vordergrund.

Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zwischen wertvollen Landschaftsteilen bestehen nicht.

Der visuelle Landschaftscharakter im Planungsbereich ist bereits durch die umgebende bestehende Bebauung der angrenzenden Wohngebiete und durch die umgebenden Straßen kleinräumig stark verändert. Insbesondere durch die Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung wird sich durch die bestehende Veränderung für das Auge des Betrachters kein neues „Störelement“ auf tun, sondern der visuell wahrnehmbare Bestand wird durch ähnliche Anlagen vergrößert. Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude, der Wand- und Firsthöhen, der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen und zu den Stützmauern wird sichergestellt, dass sich die neu entstehenden Gebäude ähnlich der bereits bestehenden am Ortsrand in die Topographie einfügen.

Von Süden her ist die Fläche durch eine bestehende Heckenstruktur eingegrünt. Nach Osten erfolgt ein Anschluss an die Bestandsbebauung. Von der Kreisstraße REG 13 aus ist die auf mehreren Terrassen geplante Bebauung in exponierter Hanglage jedoch durch die Gehölzbänder entlang der Geländeranken kaum einsehbar. Der westliche Ortsrand wird zusätzlich eingegrünt.

Zusammenfassend betrachtet sind somit infolge der Bauleitplanung nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Qualität der Landschaft zu erwarten.

Lichtemissionen

Lichtemissionen können in einer Landschaft zu nachteiligen Wirkungen führen, sofern durch diese die derzeitige Landschaftsgestalt verändert oder aufgehellt wird. Solche Effekte sind v. a. in Landschaften relevant, die durch besondere kulturelle oder historische Landschaftsausstattungselemente gekennzeichnet sind. In solchen Landschaften können Lichtemissionen zu einer Veränderung der visuellen Eigenart und ästhetischen Bedeutung von kulturellen oder historisch wertvollen Objekten führen.

Für die Landschaftsqualität ist insbesondere entscheidend, ob es durch neue Beleuchtungen zu einer relevanten Aufhellung oder einer neuen Ausleuchtung eines bestimmten Landschaftsraums kommen kann. Darüber hinaus sind auch eventuelle Blendwirkungen relevant, sofern besondere Sichtbeziehungen bestehen. Eine mögliche Aufhellung der Landschaft ist zudem für wohnbauliche Nutzungen des Menschen relevant, da dies die subjektiv empfundene Wohnqualität beeinträchtigen kann, was wiederum beim Menschen zu einer empfundenen Herabstufung der Landschaftsqualität führt.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarem Anschluss an bestehende Wohngebiete. Es wird daher im lokalen Bereich zu keiner deutlichen Veränderung der Lichtimmissionssituation in der Bauphase und durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes kommen. In Bezug auf die bestehenden umgebenden Gehölzhecken im Süden, Westen und Norden wird durch die Festsetzung zur Art der Beleuchtung und der Kapselung und Abschirmung nach oben eine mögliche Beeinträchtigung minimiert.

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Für die Außen-, Weg- und Straßenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

Zur Bewertung der möglichen Veränderungen in der Umgebung des Plangebietes durch die mögliche zukünftige Nutzung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass es auch hier zu keiner relevanten Verschlechterung für die umgebende Wohnbebauung kommt. Zudem wird durch die Vermeidungsmaßnahme bezüglich der Vorgaben für die Beleuchtung des Geländes sichergestellt, dass es auch im direkten Umfeld zu keiner erheblichen Aufhellung bzw. Blendwirkung kommt.

In Bezug auf die landschaftsgebundene Erholungsnutzung sind die Lichtemissionen selbst nur von einer untergeordneten Bedeutung, da die Nachtphase bzw. winterliche Dunkelheitsphasen für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung selbst nur eine sehr untergeordnete Bedeutung einnehmen.

Zusammenfassend betrachtet sind durch Lichtemissionen im Plangebiet langfristig nur geringe Auswirkungen durch die nächtliche Wahrnehmbarkeit zu erwarten. In der Umgebung kommt es infolge der Planung zu keiner relevanten Veränderung der Landschaftsqualität durch Lichtimmissionen (z. B. Aufhellungen).

Fazit

Neubauten und Nutzungsänderungen verändern die Eigenart des Planungsgebietes. Diese Eingriffe finden jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits bestehenden Wohngebieten statt. Damit wird kein neues „Störelement“ in einer unberührten Landschaft entstehen.

Durch die Vorgaben zur Beleuchtung, den Eingrünungsmaßnahmen und weiteren Pflanzgeboten werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Bezüglich der visuellen Wirkungen und der Lichtemissionen findet keine wesentliche Verschlechterung statt.

11.3.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Plangebiet und sein Umfeld sind als landwirtschaftlich Fläche im Bestand für den Menschen zumindest für Kurzzeiterholungen (Feierabenderholung) von nur sehr geringer Bedeutung. Rad- oder Wanderwege führen nicht am Planungsgebiet direkt vorbei.

Eine Aufwertung findet lediglich für die Anlieger durch die Schaffung von Privatgärten statt.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen.

Nachdem die umgebende Bebauung ebenso ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, ist nicht von kritischen Immissionen auf das Planungsgebiet von der umgebenden Bebauung auszugehen.

Gewerbebetriebe, als auch Sport- und Freizeitanlagen, sowie Landwirtschaftsbetriebe befinden sich nicht in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet.

Staub / Geruch

Durch die geplante Baugebietserweiterung ist von einer überschaubaren geringen Zunahme des PKW-Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht nennenswert erhöht.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

11.3.8 Schutzgut Fläche

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbaugebietsflächen im Spannungsfeld bereits bestehender Gebäude am Ortsrand von March dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen sparsamen Flächenverbrauch. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

Die Bewertung von Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche umfasst im Wesentlichen den Flächenverbrauch und den hiermit einhergehenden Ressourcenschutz. Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche besteht noch kein allgemeingültiges Verfahren. Als mögliche Indikatoren für den Flächenverbrauch gelten Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme und Dauerhaftigkeit. Daher ist zu bewerten, ob sich durch die Planung die bestehenden und planerisch vorgesehenen Flächennutzungen qualitativ oder quantitativ ändern.

Sowohl die Bundesregierung, als auch das Land Bayern hat sich zum Ziel gesetzt die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr zu verringern.

Das Planungsgebietes ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen. Daher kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Statistik erfolgt eine jährliche Flächenerhebung nach den tatsächlichen Nutzungen auf Landes-, Kreis- sowie Gemeindeebene. Diese Flächenerhebungen erfolgen v. a. auf Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS). Für das vorliegende Vorhaben werden die nachfolgenden statistischen Ergebnisse aus der Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Genesis-Online - Stadt Regen 09276138 und Landkreis Regen 09276 – verfügbarer Stand 31.12.2023 - Tabelle 33111-001z) herangezogen.³⁸

³⁸ (Genesis Online, 2025)

Die versiegelten Flächen (Siedlung + Verkehr) im Stadtgebiet Regen umfassen aktuell rund 942,91 ha, was einem Anteil von 14,47 % an der gesamten Bodenfläche (6.514,47 ha) der Stadt entspricht. Durch die Planung wird sich der Anteil an Wohnbauflächen erhöhen.

Die Erweiterungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 0,85 ha. Diese Erweiterungsfläche kann bis zu 35 % bzw. 40 % versiegelt werden. (ca. 0,319 ha). Die gesamte versiegelte Fläche im Bereich der Erweiterungsfläche beläuft sich daher auf maximal ca. 0,319 ha. Der Anteil der versiegelten Fläche der Stadt Regen erhöht sich somit auf ca. 943,23 ha. Die zukünftige Versiegelung (Siedlung + Verkehr) liegt damit bei einem Anteil von ca. 14,49 % an der gesamten Bodenfläche der Stadt. Dies entspricht einer Erhöhung um ca. 0,02 Prozentpunkte.

Neben diesem Flächenverbrauch von ca. 0,02 % kommt es zu einer Verschiebung des Anteils der Vegetationsflächen. Der Anteil landwirtschaftlicher Fläche wird sich entsprechend reduzieren. Neben der Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen wird sich zusätzlich der Anteil an Grünflächen erhöhen.

In Bezug auf das Gebiet des Landkreises Regen (Gesamtbodenfläche 13.335,13 ha, versiegelte Fläche 4.965,68 ha) resultiert eine Erhöhung an versiegelter Fläche (Siedlung + Verkehr) von derzeit 37,238 % auf 37,240 %, d. h. eine Zunahme von 0,002 Prozentpunkten. Zwar ist es bezogen auf die Stadt Regen ein gewisser Flächenverbrauch, der aber bezogen auf das Stadtgebiet als geringfügig einzustufen ist. Könnte diese Wohnbaugebietsausweitung an dieser Stelle nicht stattfinden, dann müsste an anderer Stelle neu angesiedelt werden, ohne die vorhandene Infrastruktur und die vorhandene Straßenerschließung nutzen zu können.

Da im Vergleich zu den Gesamtflächen des Stadtgebietes nur ein im Verhältnis geringer einmaliger planbedingter Flächenverbrauch festzustellen ist, wird die Nachhaltigkeitsstrategie in Bezug auf den Flächen- und Ressourcenschutz nicht gefährdet.

Zudem werden in der Region naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt, die zu Flächenaufwertungen führen und natürliche Ressourcen aufwerten bzw. stärken und auf Grund von rechtlichen Bindungen langfristig schützen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind somit als gering einzustufen.

11.3.9 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas keine Bodendenkmäler. Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich auch keine kartierten Baudenkmäler.³⁹

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 11.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

³⁹ (BayernAtlas, 2025)

Sachgüter

Bei der Planungsfläche handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit. Spartenleitungen sind nur in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden.

11.3.10 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden.

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem städtischen Kanal zuzuführen.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Nachdem davon ausgegangen werden kann, dass eine Versickerung nicht möglich ist, wird zur regelkonformen Ableitung des Niederschlagswassers für jede Parzelle das erforderliche Rückhaltevolumen bei fehlender Versickerung im Bebauungsplan als Mindestgröße festgesetzt.

So ist das Oberflächenwasser, welches auf Grund des anstehenden Bodens nicht versickert werden kann, über eine dezentrale Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Privatgrundstück mit untenstehenden Volumina rückzuhalten und gedrosselt mit max. 1 l/s ins öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Zur Rückhaltung des Regenwassers wurde eine Berechnung der Regenrückhaltevolumen für die einzelnen festgesetzten Parzellen durchgeführt (sh. Anlage 1).

Bei einer fehlenden Versickerungsmöglichkeit sind folgende Rückhaltevolumina pro Parzelle maximal zu erbringen:

Parzelle 1	max. 9 m ³
Parzelle 2	max. 7 m ³
Parzelle 3	max. 10 m ³
Parzelle 4	max. 9 m ³
Parzelle 5	max. 24 m ³
Parzelle 6	max. 19 m ³
Parzelle 1 + Straße	max. 16 m ³
Parzelle 4 + Straße	max. 18 m ³

Damit wird sichergestellt, dass das Regenwasser bei einer Maximalversiegelung im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl gedrosselt mit max. 1 l/s in das öffentliche Kanalnetz abgegeben wird.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

11.3.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Regen befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

11.3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege

- Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem, Versickerung des Niederschlagswassers
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

11.3.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Stadt Regen liegt kein Luftreinhalteplan vor.

Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

11.3.14 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

11.4 Eingriffsberechnung

11.4.1 Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume.

Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biototyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.**

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biotypen (≥ 11 WP) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m^2], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:

Fläche [m^2] x F x WP = benötigter Kompensationsbedarf [WP]

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

11.4.2 Berechnung

Die Einstufung der Ausgangsbestände erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände ist im Plan „Bestand + Eingriff“ Punkt 11.2.1.1 zur Begründung „Eingriff“ graphisch dargestellt.

Wertpunkte Bestand

B112	Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Mesophiles Gebüsche / Hecken	10 WP
B116	Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7 WP
B312	Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9 WP
G11	Intensivgrünland	3 WP
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4 WP
P21	Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm	5 WP
P31	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen, mit hohem Versiegelungsgrad, hier: Trampolin eingegraben	0 WP
P42	Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	2 WP
V11	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt	0 WP
V32	Wirtschaftswege (landwirtschaftliche Wege), befestigt	1 WP

Somit ist hier kein Biotop- und Nutzungstyp mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP):

Festgesetzte GRZ im WA 1 + WA 2 **0,35**

Festgesetzte GRZ im WA 3 **0,4**

Bestand und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m²)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
B112	Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Mesophiles Gebüsche / Hecken	10 WP	231 m²	GRZ 0,35	809 WP
B116	Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7 WP	285 m²	GRZ 0,35	698 WP
B116	Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7 WP	31 m²	GRZ 0,4	87 WP
B312	Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9 WP	156 m²	GRZ 0,35	491 WP
G11	Intensivgrünland	3 WP	5.176 m²	GRZ 0,35	5.435 WP
G11	Intensivgrünland	3 WP	1.372 m²	GRZ 0,4	1.646 WP
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4 WP	202 m²	GRZ 0,35	283 WP
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4 WP	29 m²	GRZ 0,4	45 WP
P21	Privatgärten, strukturarm	5 WP	419 m²	GRZ 0,35	733 WP
P31	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen, mit hohem Versiegelungsgrad, hier: Trampolin eingegraben	0 WP	10 m²	GRZ 0,35	0 WP
P42	Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	2 WP	161 m²	GRZ 0,35	113 WP

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“

P42	Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	2 WP	240 m ²	GRZ 0,35	192WP
V11	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt	0 WP	95 m ²	GRZ 0,4	0 WP
V32	Wirtschaftswege (landwirtschaftliche Wege), befestigt	1 WP	203 m ²	GRZ 0,35	71 WP
Summe			8.609 m ²		10.603 WP
abzgl. 20 % Planungsfaktor					- 2.121WP
errechneter Kompensationsbedarf					8.482 WP

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **20 %** angesetzt:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft und Eingrünung des Siedlungsgebietes (Ortsrandeingrünung bzw. im Übergang zur bestehenden Bebauung)	Ortsrandeingrünung nach Westen mit einer 3-reihigen durchgängigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (95 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (insgesamt 5%)	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohngärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch Mindestanzahl von Bäumen	Festsetzung zur Durchgrünung: Je angefangener 200 m ² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum sowie 5 heimische Sträucher.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung im Außenbereich	Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kel-	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

	vin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapstelt und nach oben abgeschirmt sein.	
Summe Abzug (max. 20 %)		20 %

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Wohngebiet weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt und das Niederschlagswasser versickert, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen. Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von **8.482 Wertpunkten** erforderlich.

11.5 Ausgleichsbedarf

Gemäß der Bilanzierung ist zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 8.609 m² in den Naturhaushalt eine Kompensation von 8.482 Wertpunkten zu erbringen. Um eine optimale Ausnutzung des Baugebiets zu erreichen, können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ keine internen Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

11.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 8.482 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.

Die Ausgleichsfläche wird extern im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung definiert.

11.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> <ul style="list-style-type: none"> Verlust an überwiegend nicht hochwertigen Vegetationsbeständen im Intensivgrünland Verlust von Gehölzflächen in kleinerem Ausmaß Vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung 	<u>Pflanzen</u> <ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen 	<u>Pflanzen</u> <ul style="list-style-type: none"> intensive Eingrünung nach Westen Festsetzungen zur Durchgrünung Regenwasserversickerung bei Flachdächern verpflichtend Gründächer Festsetzungen zur insekten-schonenden Beleuchtung Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,35 bzw. 0,4 	<u>Pflanzen</u> <p>keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Gebü-sche und Hecken, Bäume und landwirtschaftliche Lagerflächen</p>
	<u>Biotope</u> keine Biotope betroffen	<u>Biotope</u> ---	<u>Biotope</u> keine Festsetzung erforderlich	<u>Biotope</u> keine Auswirkungen
	<u>Tiere/Artenschutz</u> <ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung, insbesondere Nistplätze und Nahrungshabitate für Vögel, Nahrungshabitate für Vögel und Jagdhabitat für Fledermäuse (Feld, Wiese) 	<u>Tiere/Artenschutz</u> <ul style="list-style-type: none"> Störung angrenzender Lebensräume durch Lärm, Licht, Stäube und Personen geringfügige Störung durch PKW-Lärm Störung durch Innen- und Außenbeleuchtung (insbesondere Insekten) 	<u>Tiere/Artenschutz</u> <ul style="list-style-type: none"> intensive Eingrünung nach Westen Regenwasserversickerung Festsetzungen zur Durchgrünung Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen 	<u>Tiere/Artenschutz</u> <p>keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Gebü-sche und Hecken, Bäume und landwirtschaftliche Lagerflächen</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung von Lebensräumen auf Grund Inanspruchnahme während Bauphase ▪ Störung angrenzender Lebensräume während der Bauphase 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ bei Flachdächern verpflichtend Gründächer ▪ Verbot von landschaftsfremden Baumarten ▪ Verbot von Pflanzenschutzmitteln ▪ Festsetzungen zur LED-Beleuchtung und Kapselung der Beleuchtung ▪ Zeitliche Vorgaben zur Entfernung von Gehölzen ▪ Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,35 bzw. 0,4 	
	<u>Biologische Vielfalt</u> Auswirkungen, da zum Teil Gehölzstrukturen betroffen sind	<u>Biologische Vielfalt</u> mittlere Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> S.o. beschriebene Maßnahmen.	<u>Biologische Vielfalt</u> keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Gebüsche und Hecken, Bäume und landwirtschaftliche Lagerflächen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur ▪ Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden ▪ Versiegelung von Flächen 	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung ▪ Pflanzbindung und Pflanzgebote 	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Gebüsche und Hecken, Bäume und landwirtschaftliche Lagerflächen

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen von Staub ▪ Erschütterungen 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege ▪ Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln ▪ Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung 	
Wasser	Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Versickerung von Niederschlagswasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Wegen ▪ Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers ▪ Pflanzbindung und Pflanzgebote ▪ Verbot von Pflanzenschutzmitteln ▪ bei Flachdächern verpflichtend Gründächer 	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Gebüsche und Hecken, Bäume und landwirtschaftliche Lagerflächen, damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versiegelung von Flächen ▪ Errichtung von Baukörpern ▪ Emissionen von Luftschadstoffen und Staub ▪ geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr ▪ Wärmeemissionen ▪ keine Geruchsemissionen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ intensive Eingrünung nach Westen ▪ Festsetzungen zur Durchgrünung ▪ energiesparende LED-Beleuchtung ▪ Regenwasserversickerung 	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			<ul style="list-style-type: none"> ▪ bei Flachdächern verpflichtend Gründächer ▪ Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,35 bzw. 0,4 	
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb ▪ Emissionen von Licht 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringe dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude ▪ Emissionen von Licht 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ intensive Eingrünung nach Westen ▪ Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen ▪ Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen ▪ räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung ▪ Festsetzungen zur LED-Beleuchtung und Kapselung der Beleuchtung 	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Gebüsche und Hecken, Bäume und landwirtschaftliche Lagerflächen
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ baubedingter Lärm- und Staubentwicklung ▪ geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr ▪ Emissionen von Luftschadstoffen und Staub 	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> ---	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> keine Festsetzung erforderlich	- keine Auswirkungen - keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Gebüsche und Hecken, Bäume und landwirtschaftliche Lagerflächen; damit auch

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Erholung</u> kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Erholung</u> ---	<u>Erholung</u> keine Festsetzung erforderlich	weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	sparsame Erschließung		<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen ▪ Festsetzung der max. GRZ mit max. Ausnutzung der Wohnflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen, - keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Gebüsche und Hecken, Bäume und landwirtschaftliche Lagerflächen
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		keine Festsetzung erforderlich	<ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen, - keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Gebüsche und Hecken, Bäume und landwirtschaftliche Lagerflächen
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit	Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem städtischen Kanal zuzuführen.		Festsetzung zur Regenwasserversickerung bzw. zum Rückhalt und gedrosselter Einleitung	<ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen, - keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Gebüsche und Hecken,

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Abfällen und Abwässern	Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Oberflächenwasser, welches auf Grund des anstehenden Bodens nicht versickert werden kann, ist über eine dezentrale Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Privatgrundstück mit untenstehenden Volumina maximal rückzuhalten und gedrosselt mit max. 1 l/s ins öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Bei einer fehlenden Versickerungsmöglichkeit sind folgende Rückhaltevolumina pro Parzelle zu erbringen: Parzelle 1			

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
				Bäume und landwirtschaftliche Lagerflächen
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.		keine Festsetzung erforderlich	<ul style="list-style-type: none">- keine Auswirkungen,- keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland, Gebüsche und Hecken, Bäume und landwirtschaftliche Lagerflächen

11.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- intensive Eingrünung nach Westen
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
- Festsetzung von insektenschonenden warmweißen LED-Leuchten mit Kapselung und Abschirmung
- vorrangig Regenwasserversickerung
- Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,35 bzw. 0,4

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Böden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- Pflanzbindung und Pflanzgebote
- Wiederanddeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden
- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und befestigten Wegen
- Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,35 bzw. 0,4

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und vorrangig Versickerung des Regenwassers
- Pflanzbindung und Pflanzgebote
- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und befestigten Wegen
- Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,35 bzw. 0,4

Für die Schutzgüter **Klima / Luft** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- intensive Eingrünung nach Westen
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- energiesparende LED-Beleuchtung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und befestigten Wegen
- vorrangig Regenwasserversickerung
- Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,35 bzw. 0,4

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- intensive Eingrünung nach Westen
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

- Festsetzung der Höhenlage der Gebäude
- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Festsetzungen zu Stützmauern
- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung
- Festsetzungen zur LED-Beleuchtung und Kapselung der Beleuchtung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die mittleren Eingriffe werden durch die Maßnahmen zum Artenschutz und die Festsetzungen in der Grünordnung und den berechneten Ausgleich minimiert bzw. ausgeglichen.

11.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen:
Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.
- Jährliche Kontrolle der baulichen Anlagen zur Reinigung und Versickerung des Niederschlagswassers
- Pflegemaßnahmen der Gründächer

11.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am Ortsrand von March, ca. 4,5 km westlich des Hauptortes Regen.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere besteht ein Bedarf an einer Mischung aus kleineren und größeren Bauparzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser und an Mehrfamilienhäusern. Diese hohe Nachfrage ist u.a. mit der Nähe zur Bundesstraße B 85, die Nähe zum Mittelzentrum Regen, die Lage auf der Verbindungsachse zwischen Viechtach und Regen, die attraktive Lage im Bayerischen Wald sowie in der guten wirtschaftlichen Lage im Umfeld mehrerer Mittelzentren zu begründen. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche soll die aktuell konkrete Nachfrage nach Wohnungen von Ortsansässigen und auch der zukünftige Bedarf gedeckt werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Maß zur Verfügung, da sich die Leerstände bzw. Baulücken im Stadtgebiet in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von March an. An die bestehenden Infrastrukturen kann ebenfalls angeschlossen werden.

Die unbebaute Planungsfläche, die als Wohnbaufläche festgesetzt werden soll, wird derzeit zum Großteil als Intensivgrünland genutzt. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Grünlandfläche wird als gering (Klasse 2) angegeben.

Die Stadt Regen erachtet den Verlust an ca. 6.668 m² Intensivgrünlandfläche durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur im direkten Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet als verträglich.

11.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Topographie der Planungsfläche mit den abgestuften Plateaus, die von Gehölzranken auf Böschungen durchzogen sind und die 3 Anschlüsse der Stichstraßen der St.-Wolfgang-Straße ergibt sich eine natürliche Aufteilung der Fläche. Alternativen stehen nicht zur Verfügung. In Absprache mit den Anliegern werden hangparallel private Wege vorgesehen, die eine Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ermöglichen. Dadurch ist eine Aufteilung der einzelnen Parzellen gegeben.

11.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Internetrecherche.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden 2021 und die Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Wasser und zum Lärmschutz liegen ebenfalls kein Gutachten vor. Bezüglich der kleinklimatischen Auswirkungen wurden Klimadaten aus dem Lufthygienischem Jahreskurzbericht 2025 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, aus den Klimadaten, dem Wetterkontor, aus dem BayernAtlas und aus dem Klimainformationssystem Bayern der Bayerischen Staatsregierung herangezogen.

11.13 Zusammenfassung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am Ortsrand von March, ca. 4,5 km westlich des Hauptortes Regen.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere besteht ein Bedarf an einer Mischung aus kleineren und größeren Bauparzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser und an Mehrfamilienhäusern. Diese hohe Nachfrage ist u.a. mit der Nähe zur Bundesstraße B 85, die Nähe zum Mittelzentrum Regen, die Lage auf der Verbindungsachse zwischen Viechtach und Regen, die attraktive Lage im Bayerischen Wald sowie in der guten wirtschaftlichen Lage im Umfeld mehrerer Mittelzentren zu begründen. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche soll die aktuell konkrete Nachfrage nach Wohnungen und auch der zukünftige Bedarf gedeckt werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Maß zur Verfügung, da sich die Leerstände bzw. Baulücken im Stadtgebiet in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

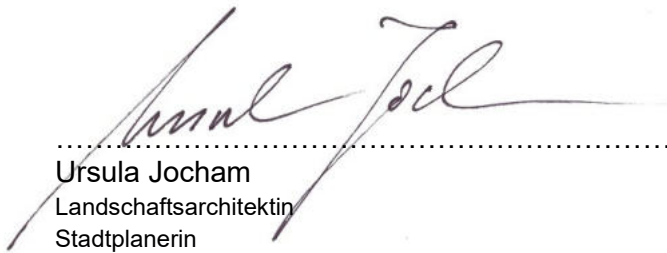
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch bezogen auf die einzelnen Flächen als gering bis mittel eingestuft. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden als mittel eingestuft. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Ebenso für das Schutzgut Luft. Hinsichtlich des Lärms sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen.

Trotz der Vorbelastung durch das bestehende Wohngebiet wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine intensive Ein- und Durchgrünung können diese Auswirkungen minimiert werden.

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 8.482 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung berechnet. Die Ausgleichsfläche wird extern im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung definiert.

Iggensbach, den 16.09.2025



.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

LITERATURVERZEICHNIS

- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von <https://atlas.bayern.de/> abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Climate Data. (2025). *Climate Data*. Von <https://de.climate-data.org/>: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern> abgerufen
- Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Regen - Berechnungen bis 2039. (August 2021). https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/index.html. Von Bayerisches Landesamt für Statistik: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09276138.pdf abgerufen
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2025). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *FINWeb*. Von FINWeb - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Genesis Online, D. B. (03 2025). *Genesis Online*. Von www.statistikdaten.bayern.de abgerufen
- Klimainformationssystem Bayern; Bayerische Staatsregierung. (2025). *Klimainformationssystem Bayern*. Von <https://klimainformationssystem.bayern.de/> abgerufen
- LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz. (November 2015). <https://www.lai-immissionsschutz.de>. Von https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichtinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_aus_03_2018_1520588339.pdf#search=%22Hinweise+zur+Messung%2C+Beurteilung+und+Minderung+von+Lichtimmissionen%22 abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern. Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz. (2022). <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe>.
- Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2023; Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *LfU Bayern - Luft - Immissionsmessungen- Lufthygienische Berichte*. Von https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/lufthygienische_berichte/doc/jahreskurzberichte/jk23.pdf abgerufen
- Natur; Schutzgutkarten; Klima Luft; Windsysteme - Bayerisches Landessamt für Umwelt. (2025). *Bayerisches Landessamt für Umwelt - Natur*. Von <https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/regionalwindsysteme.pdf> abgerufen
- Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2019). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.
- Statistik Kommunal 2024 - Stadt Regen 09 276 138. (Mai 2025). *Bayerisches Landesamt für Statistik*. Von https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/index.html: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09276138.pdf abgerufen
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2:	Ansicht von Nordosten – Intensivgrünland mit Gehölz (Erhalt); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)	7
Abb. 3:	Ansicht von Osten – Intensivgrünland mit Gehölz (Rodung); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)	7
Abb. 4:	Ansicht von Osten – Intensivgrünland mit Gehölz (Rodung); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)	8
Abb. 5:	Ansicht von Süden – versiegelte und teilversiegelte Flächen sowie landwirtschaftliche Lagerfläche; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)	8
Abb. 6:	Ansicht von Westen – Intensivgrünland sowie landwirtschaftliche Lagerfläche im Norden; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)	9
Abb. 7:	Ansicht von Südwesten – versiegelte und teilversiegelte Flächen, sowie Hausgartenbereich; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)	9
Abb. 8:	Ansicht von Südwesten – Anwesen St.-Wolfgang-Straße 2; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)	10
Abb. 9:	Ansicht von Westen – Anwesen St.-Wolfgang-Straße 2 und 4; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)	10
Abb. 10:	Ansicht von Süden – Anwesen St.-Wolfgang-Straße 18 b und 12; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Januar 2025)	11
Abb. 11:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	12
Abb. 12:	Auszug aus dem Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 13:	WebKarte mit Darstellung der Regionalplanung Bayern; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 14:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen (Geltungsbereich schwarz); Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 15:	geplantes Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen – Parallelverfahren (Geltungsbereich schwarz); Darstellung unmaßstäblich	17
Abb. 17:	Systemschnitt der geplanten Parzellen in	21
Abb. 18:	Ausschnitt aus Musterberechnung Rigolenanlage 7 m ³ ; (Fränkische, Drainagesysteme 11/2025), Darstellung unmaßstäblich	31
Abb. 19:	Ausschnitt aus Musterberechnung Rigolenanlage 24 m ³ ; (Fränkische, Drainagesysteme 11/2025), Darstellung unmaßstäblich	32
Abb. 20:	Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	43
Abb. 21:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen (Geltungsbereich schwarz); Darstellung unmaßstäblich	44
Abb. 22:	geplantes Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen – Parallelverfahren (Geltungsbereich schwarz); Darstellung unmaßstäblich	45
Abb. 23:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	46
Abb. 24:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	47
Abb. 25:	Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	48
Abb. 26:	WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	50
Abb. 27:	WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	51
Abb. 28:	Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	52
Abb. 29:	Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	53

Abb. 30:	<i>Ansicht von Norden – Intensivgrünland mit Gehölz (Erhalt – außerhalb Geltungsbereich); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juni 2025)</i>	55
Abb. 31:	<i>Ansicht von Osten – südlichstes Gebüsch (Rodung); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juni 2025)</i>	56
Abb. 32:	<i>Ansicht von Osten – nördlichstes Gehölz mit vorwiegend Zitterpappeln (Rodung) und Trampolin; Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juni 2025)</i>	56
Abb. 33:	<i>Ansicht von Osten – nördlichstes Gehölz mit vorwiegend Zitterpappeln (Rodung); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juni 2025)</i>	57
Abb. 34:	<i>Ansicht von Osten – mittlere Gehölze mit vorwiegend Traubenkirschen und mesophilen Gebüsch (Rodung); Foto Jocham Kessler Kellhuber (Juni 2025)</i>	57
Abb. 35:	<i>Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche B112 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich</i>	60
Abb. 36:	<i>Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche B116 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich</i>	61
Abb. 37:	<i>Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche B312 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich</i>	62
Abb. 38:	<i>Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche G11 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich</i>	63
Abb. 39:	<i>Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche K11 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich</i>	64
Abb. 40:	<i>Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche P21 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich</i>	65
Abb. 41:	<i>Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche P42 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich</i>	66
Abb. 42:	<i>Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche V32 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich</i>	67
Abb. 43:	<i>Luftbild mit Geltungsbereich, Lage der Eingriffsfläche P31 und V11 (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich</i>	68
Abb. 44:	<i>Klimadiagramm Regen; Climate Data 2025</i>	73
Abb. 45:	<i>Klimatabelle Regen; Climate Data 2025</i>	73
Abb. 46:	<i>Schummerungsbild; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich</i>	74
Abb. 47:	<i>Kartenausschnitt Schutzgutkarte Klima/Luft - Regionalwindssysteme; (LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich</i>	75