

Außenbereichssatzung

„Pfistermühle“

Entwurf vom 12.05.2026



Stadt Regen
Landkreis Regen

Satzung:

BA
BOLLWEIN
ARCHITEKTEN

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 - 10

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Außenbereichssatzung „Pfistermühle“	4
1. Lage und Bestandssituation	4
2. Planungsrechtliche Vorgaben	5
3. Planungsanlass und Ziel und Inhalt der Planung	6
4. Schutzgebiete	7
5. Umweltverträglichkeitsprüfung/Eingriffsregelung	7
6. Verfahren.....	9
Anlage zur Außenbereichssatzung	10

Begründung zur Außenbereichssatzung „Pfistermühle“

1. Lage und Bestandssituation



Abb. 1 und 2: Übersicht Lage innerhalb des Gemeindegebietes (Quelle: Bayern Atlas)

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Pfistermühle“ mit liegt ca. 3,0 km östlich vom Hauptort Regen. An das Planungsgebiet grenzen südlich, östlich und westlich hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Waldflächen an.

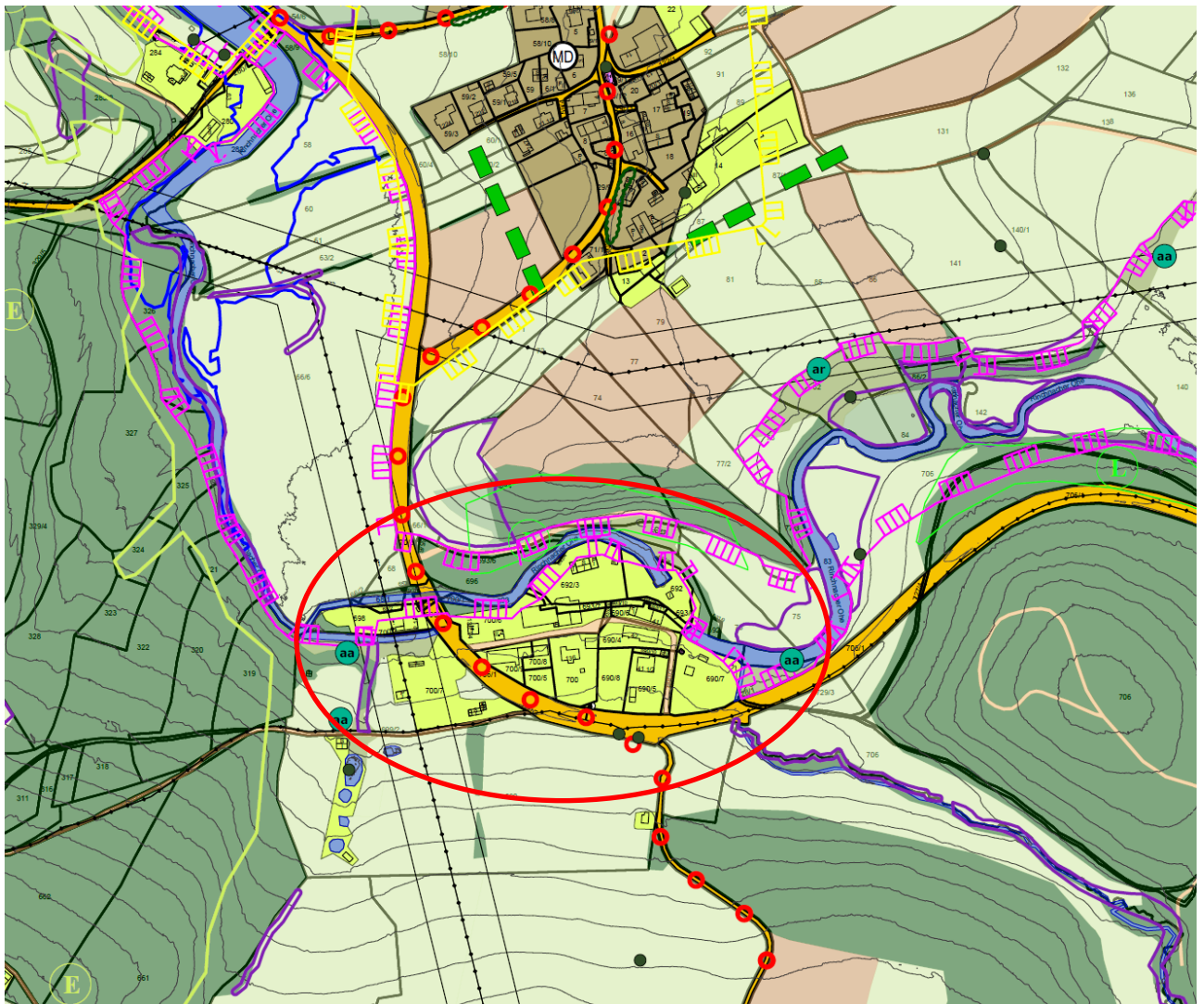
Nördlich grenzt die Rinchnacher Ohe an.

Das Planungsgebiet ist Großteils durch Wohngebäude und Gebäude für handwerkliche Betriebe bereits bebaut und wird ausgehend von der Nebenstraße „Wieshof“ erschlossen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Regen ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.



Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

3. Planungsanlass und Ziel und Inhalt der Planung

Die Stadt Regen hat am beschlossen, für den Bereich "Pfistermühle" eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung weist eine durch Wohnnutzung geprägte Bebauungsstruktur auf. Ergänzend hierzu bestehen einzelne kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die sich hinsichtlich ihrer Nutzung und Dimension in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und den überwiegend wohnbaulichen Charakter des Bereichs nicht wesentlich beeinträchtigen.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung soll die bestehende Bebauung planungsrechtlich gesichert und zugleich die Möglichkeit geschaffen werden, bestehende Gebäude bei Bedarf zeitgemäß zu erneuern oder in geringem Umfang weiterzuentwickeln. Zulässige Erweiterungen beschränken sich dabei auf den räumlich klar abgegrenzten Geltungsbereich.

Voraussetzung für den dauerhaften Erhalt sowie eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eine angemessene Einbindung in das Landschaftsbild. Zur Sicherstellung dieser städtebaulichen Zielsetzung werden in der Satzung entsprechende Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit baulicher Anlagen festgelegt.

Die erforderliche infrastrukturelle Erschließung, insbesondere hinsichtlich Verkehrsanbindung sowie Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser etc.), kann über die bereits vorhandenen Anlagen erfolgen. Dadurch wird zugleich ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden unterstützt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen Wohngebäude sowie kleinere gewerbliche beziehungsweise handwerkliche Nutzungen zulässig sein. Soweit keine Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Dies entspricht dem Charakter einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Zur landschaftlichen Einbindung der entstehenden Ortsränder sind die Randbereiche der Baugrundstücke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

4. Schutzgebiete

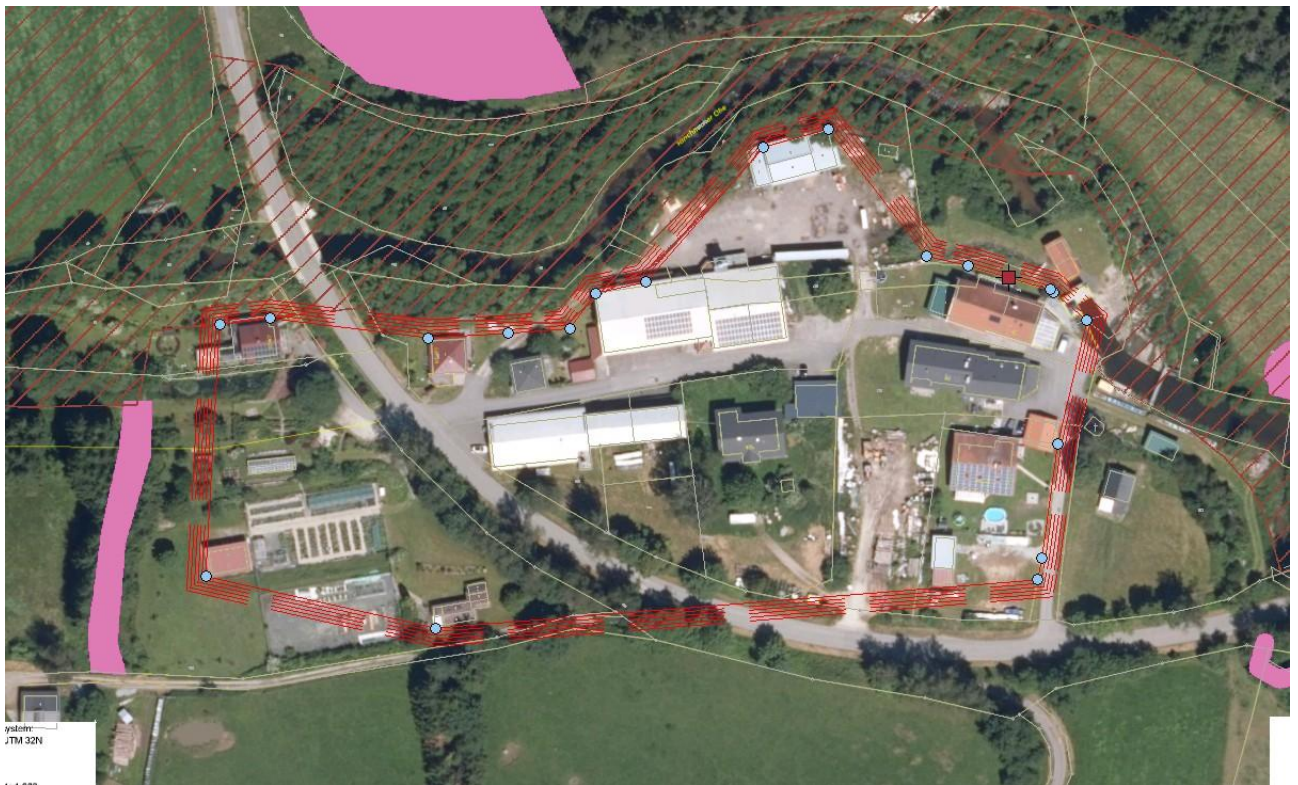


Abb.: Auszug aus Bayern mit Darstellung der angrenzenden Biotopfläche und des nördlich angrenzenden FFH-Gebietes

Das Planungsgebiet der Außenbereichssatzung liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine weiteren Schutzgebiete nach dem Bayer. Naturschutzgesetz ausgewiesen bzw. vorhanden und kartiert. Unmittelbar im Norden angrenzend befindet sich ein FFH-Gebiet. Biotopkartierte Flächen liegen nördlich, östlich und westlich im näheren Umfeld des Geltungsbereiches.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung/Eingriffsregelung

Durch die Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Deshalb wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor.

Hinweis:

Die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG ist im Rahmen des Bauantrags abzuhandeln. Gemäß den Bestimmungen der BayKompV ist der Eingriff in Natur und Landschaft zu erfassen, zu bewerten, Maßnahmen zur Vermeidung aufzuzeigen, Minimierungsmaßnahmen (z.B. Minimierung der Eingriffsfläche, Eingrünung, Erhalt bestehender Gehölze, wasserdurchlässige Beläge) zu planen und der Bedarf an Ausgleich zu bilanzieren.

Gegebenenfalls sind die Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 17 Abs. 4 Satz 1 und 2 BNatSchG (Eingriffsregelung und Artenschutz) im Rahmen eines einfachen Landschaftspflegerischen Begleitplans in Text und Karte darzustellen. Dieser Plan ist von einem qualifizierten Planer zu erstellen. Bei Erweiterungen, Um- oder Anbauten im Satzungsbereich ist der gesetzliche Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten, da die Gebäude potentiell als Quartier von Fledermäusen genutzt werden und gegebenenfalls auch Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter z.B. Mauersegler oder Schwalben bieten könnten.

Grundsätzlich ist eine Beeinträchtigung der genannten Arten zu vermeiden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es untersagt, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören; gleiches gilt für deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Darüber hinaus dürfen Tiere der streng geschützten Arten (u. a. Fledermäuse) und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden.

Zuwiderhandlungen stellen nach § 69 Abs. 2 und 3 Nr. 7 und 8 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit empfindlichen Geldbußen bis zu 10.000 €, bei besonders geschützten Arten bis zu 50.000 €, geahndet werden kann. In begründeten Einzelfällen kann eine Ausnahme von diesen Verboten beantragt werden.

Anlage zur Außenbereichssatzung

1. Satzungsplan Außenbereichssatzung „Pfistermühle“ M 1:1000

Planung:



BOLLWEIN
ARCHITEKTEN

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....
Kathrin Bollwein

Ablauf:

Entwurf vom 12.05.2026
Beschlussfassung vom