

Bebauungsplan

„GE Tausendbachl“

Erneuter Entwurf
vom 25.11.2025



Stadt Regen
Landkreis Regen

Bebauungsplan:



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

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

Grünordnung:

Dorothea Haas, Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.
Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
Telefon 09942-904097
Email: Haas.Dorothea@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung	5
1.	Rechtsgrundlage	5
2.	Anlass und Zweck der Planung	5
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	5
4.	Lage und Bestandssituation	7
4.1.	Räumliche Übersicht.....	7
4.2.	Geltungsbereich	7
4.3.	Derzeitige Nutzung	7
4.4.	Ver- und Entsorgung	8
4.4.1.	Wasserversorgung	8
4.4.2.	Abwasserbeseitigung	8
4.4.3.	Energieversorgung	8
5.	Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben	9
5.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
5.2.	Regionalplanung	9
5.3.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung	10
5.4.	Vorbereitende Bauleitplanung	11
6.	Denkmalschutz	12
7.	Immissionsschutz	12
8.	Klimaschutz	13
9.	Artenschutz	13
10.	Planinhalte	14
10.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	14
10.1.1.	Konzept Bauliche Nutzung	14
10.1.2.	Konzept Verkehrserschließung	14
10.1.3.	Konzept Oberflächenentwässerung	14
10.1.4.	Schmutzwasser	14
10.1.5.	Konzept Grünordnung und Artenschutz	15
10.2.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	15
11.	Auswirkungen der Planung	16
II.	Umweltbericht	17
1.	Einleitung	17
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	17

1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	18
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	20
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	20
2.2.	Wasser.....	23
2.3.	Schutzgut Boden.....	24
2.4.	Schutzgut Klima und Luft.....	24
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	25
2.6.	Schutzgut Mensch	25
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	27
2.8.	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	28
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	29
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
4.1.	Vermeidung und Verringerung	29
4.2.	Eingriffsermittlung	31
a.	Ausgleich	34
4.3.1	Flächenbezogener Ausgleich	34
4.3.2	Ausgleich Artenschutz (CEF-Maßnahmen)	36
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	38
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	38
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	39
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
III.	Verfahren	42
IV.	Anlage zum Bebauungsplan.....	44
	Festsetzungsplan	44
	Schalltechnischer Bericht Nr. S2502009 - Bebauungsplan GE Tausendbachl 17.02.2025	44
	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 11.06.2025	44

I. Begründung

1. Rechtsgrundlage

Die Stadt Regen hat am 08.10.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Tausendbachl“ aufzustellen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

2. Anlass und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Ordnung.

Bis dato erfolgten betriebliche Erweiterungen über Einzelbaugenehmigungen. Die Realisierbarkeit der einzelnen Vorhaben musste dabei von Fall zu Fall neu geprüft und hinsichtlich möglicher Konflikte untersucht werden. Eine langfristig ausgelegte Entwicklung des Betriebes konnte dabei nicht berücksichtigt werden.

Mit Hilfe der Bauleitplanung soll das Gebiet des bestehenden Betriebes abgegrenzt werden. Gleichzeitig sollen innerhalb des Geltungsbereiches mögliche Erweiterungsräume aufgezeigt werden.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Um die Entwicklung und Erschließung von neuen Bauflächen im Rahmen eines Gewerbegebietes zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die städtebauliche Entwicklung als Gewerbegebiet bereits vorgesehen.

Der Metallbaubetrieb „Pichler“ in Dreieck wurde im Jahr 1933 gegründet und hat sich seit dieser Zeit zu einem innovativen, über die Grenzen von Deutschland hinaus agierenden Betrieb entwickelt.

Diese Entwicklung zeichnet sich auch innerhalb des Betriebsgeländes ab. Die einzelnen baulichen Erweiterungen sind in der vorhandenen Struktur klar ablesbar. Der kontinuierliche Ausbau der Produktionsflächen erfolgte, wie bereits erwähnt, durch Einzelbaugenehmigungen.

Der Geltungsbereich nimmt diese Strukturen auf und führt zu einem klar ablesbaren Abschluss.

Die eindeutig gezogene Grenze möglicher baulicher Weiterentwicklungen steht bei der Planung im Vordergrund und wird auch deshalb sehr eng gefasst.

Grundsätzlich können und sollen die ermöglichten Betriebserweiterung natürlich nicht ignoriert werden. Der Ausbau des Betriebes wurde dadurch kontinuierlich vorangetrieben und fordert auch zukünftig einen gewissen Handlungsspielraum.

Der Grundsatz der Vermeidung von Zersiedelung ist bei der Planung zu berücksichtigen. Die Einbeziehung unbebauter und unbeplanter Grundstücke wird deshalb auf das gering gehalten.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Nähe zu Wohnbebauung im angrenzenden Mischgebiet erfordert schalltechnische Untersuchungen. Diese wird im Zuge der Entwurfsplanung erarbeitet.

Der Geltungsbereich untergliedert sich in zwei Bereiche. In dem tiefer liegenden Bereich bilden die Baufenster zum einen die bestehende Bebauung ab und stellen in einem kleinen Bereich die Flächen für mögliche bauliche Erweiterungen dar.

Im Nordosten wird im höher liegenden Bereich eine Fläche für Parkplätze vorgesehen.

Die Abstufung des Grundstückes stellt eine klare Trennung dar.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung.

Der 17.736 m² große Geltungsbereich hat folgende Teilflächen:

Bestehende Gewerbefläche	12.236 m ²
Bestehende Eingrünung im Westen und innerhalb des Betriebes	739 m ²
Bestehender Wald als östliche Eingrünung	1.182 m ²
Geplante Erweiterungsfläche Gewerbe und Nebenanlagen	2.458 m ²
Geplante Eingrünung, aktuell Wald	1.121 m ²
<hr/>	
	17.736 m ²

Das Erweiterungsgebiet ist aktuell Wald.



4. Lage und Bestandssituation

4.1. Räumliche Übersicht

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Regen und Zwiesel im Ortsteil Dreieck, ca. 4 km von Regen und 2 km von Zwiesel entfernt.

An das Planungsgebiet grenzen im Norden bewaldete Flächen. Im Osten folgt angrenzend an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Südlich wird das Gebiet durch die Ortsverbindungsstraße begrenzt. Im Westen schließt Wohnbebauung in einem Mischgebiet an.



4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer ca. 1,76 ha großen Fläche umfasst die Fl. Nr. TF 1528/1, 1528, TF 1529/1, 1529, TF 1530/1 und 1530 der Gemarkung Rinchnachmünd.

4.3. Derzeitige Nutzung

Die ca. 17.606 m² große Fläche kann in die zwei Bereiche Bestand und Erweiterung unterteilt werden. Ca. 3.579 m² Erweiterungsfläche werden für die Eingriffsbilanzierung herangezogen und im Umweltbericht genauer erläutert.

Bei der verbleibenden Fläche von 14.027 m² handelt es sich um 1,2 Hektar bereits bebaute Gewerbefläche, welche ausschließlich von der Firma „Pichler“ genutzt wird sowie bestehende Eingrünung.

Im Nordosten, Süden und Südwesten befinden sich die Bestandsgebäude der Firma.

Im Nordwesten wird im Erweiterungsbereich eine Fläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Die Zufahrt zum Gewerbebetrieb erfolgt wie bisher über die Straße „Zum Tausendbachl“.

4.4. Ver- und Entsorgung

4.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch Anschluss an die Leitung der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt werden.

4.4.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das Trennsystem der Gemeinde.

4.4.3. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk.

5. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben

Die vorliegende Planung hat unter Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern Stand vom 16.05.2023) und der Regionalplanung stattgefunden.

5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

5.2. Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald sieht folgende Ziele vor:

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.0 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

B IV – Wirtschaft

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

- (G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.
- 3 Industrie und Handwerk
- 3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.
- (G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass
- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
 - die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
 - bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.
- 4 Handel und Dienstleistungen
- 4.1 (Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.
- 4.4 (G) Im Rahmen der kommunalen Planung, insbesondere im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, ist anzustreben, dass geeignete Standorte für Handels- und Dienstleistungsbetriebe vor allem auch in den Zentrenlagen erhalten und weiterentwickelt werden.

5.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Der hohe Flächenverbrauch in Bayern rückt das Thema der Innenentwicklung und flächensparenden Bauweise in den Mittelpunkt. Dabei wird es in Zukunft darauf ankommen, noch stärker als bisher, vorrangig die oft voll erschlossenen Baulandpotenziale im Bestand für die weitere Entwicklung in Anspruch zu nehmen. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des LEP.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird neues Bauland erschlossen um dem ansässigen Betrieb im Hinblick auf zukünftige Betriebserweiterungen Planungssicherheit zu geben. Dies entspricht der Vorgabe des LEP:

- „Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.“
- In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

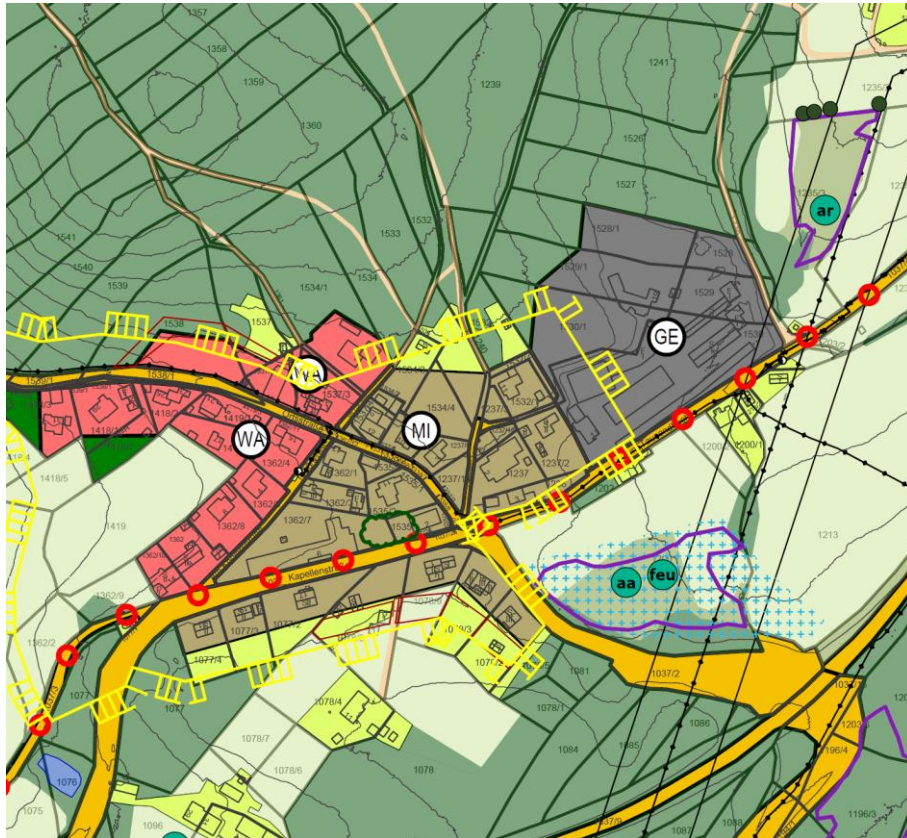
Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,

- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.“

5.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

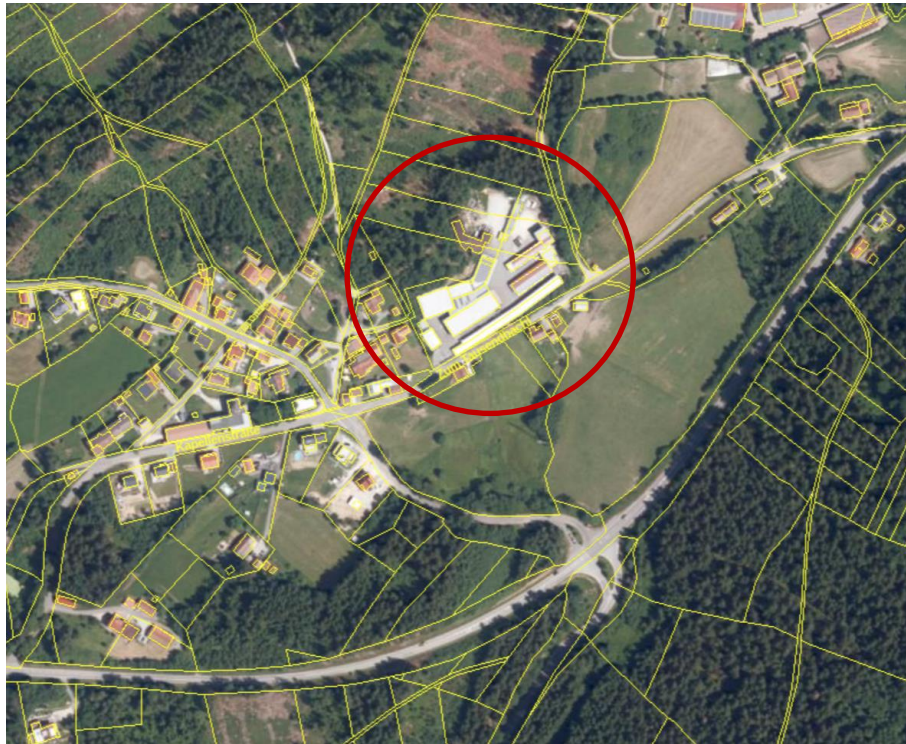


Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

6. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst und auch im näheren Umfeld befinden sich keine Denkmäler. (siehe Ausschnitt Luftbild)



7. Immissionsschutz

Die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Nähe zu Wohnbebauung im angrenzenden Mischgebiet erfordert schalltechnische Untersuchungen.

Es wurde deshalb durch Geoplan der Schalltechnischer Bericht Nr. S2502009 erstellt (s. Anlage).

Durch folgende Maßnahmen wird eine Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte gewährleistet werden.

- Die Betriebszeit des Parkplatzes wird auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr beschränkt.
- Eine Befahrung des Parkplatzes durch Lkw ist nicht zulässig.

Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (Eingabedaten, Auflagen) ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

8. Klimaschutz

Das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften (LT-Drs. 18/23363/ GVBl. 2022 S. 704) ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten und beinhaltet in § 2 die Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit der Einfügung eines neuen Art. 44a.

Art. 44a regelt die Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) u.a. für Nichtwohngebäude (Abs. 2).

Die Pflicht besteht bei der Neuerrichtung von Nichtwohngebäuden oder bei wesentlichen, verfahrenspflichtigen Änderungen und nach Satz 2 ab 1. Januar 2025 auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes.

9. Artenschutz

Beim Vollzug des Bebauungsplans können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (5) BNatSchG eintreten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG keine Ausnahmen von den Verboten des § 44 (5) BNatSchG beantragt werden.

In der Anlage „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die potentiell möglichen artenschutzrechtlich betroffenen Arten ermittelt. Im GE Tausendbachl können Lebensstätten von Haselmaus, Zauneidechse, Fledermäusen und Vögeln (Gebäudebrüter) betroffen sein. Die saP zeigt Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung des Tötungs- und Störungsverbotes auf. Im Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes sind bei der Baufeldfreimachung Lebensräume geschützter Arten (Haselmaus und Zauneidechse) betroffen.

Der Bebauungsplan setzt angrenzend an das Baufeld einen Bereich zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen¹ für die Zauneidechse planlich und textlich fest. Aufgrund der CEF-Maßnahmen können Baumaßnahmen nur mit dem entsprechenden zeitlichen Vorlauf zur Schaffung von Ersatzhabitaten und Vergrämnungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Für die Haselmaus werden Pflanzmaßnahmen von Haselnuss und Beerensträuchern in Lücken ab 10 m Länge in der bestehenden Eingrünung festgesetzt.

Unter Hinweise nimmt der Bebauungsplan auf, dass für die konkrete Umsetzung von Baumaßnahmen bereits zu Planungsbeginn die UNB zu beteiligen ist. Nur so können Baumaßnahmen (auch Abriss von Gebäuden) zeitlich und fachlich so umgesetzt werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bzw. zeitliche Verzögerungen bei der Bauausführung vermieden werden.

¹ CEF-Maßnahmen ("continuous ecological functionality") sind vorbeugende Ausgleichsmaßnahmen, die gewährleisten, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten nicht durch Eingriffe in den Naturhaushalt verschlechtert wird. Sie werden auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder "frühzeitiger Artenschutz" bezeichnet.

10. Planinhalte

10.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

10.1.1. *Konzept Bauliche Nutzung*

Im Gewerbegebiet entsteht eine großzügige Bauparzelle. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze wird das Gebiet in zwei Bereiche unterteilt (GE 1 und GE 2), die sich durch unterschiedliche Nutzungen kennzeichnen.

Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,8 festgesetzt.

Der Geltungsbereich untergliedert sich in zwei Bereiche. Im tiefer liegenden Bereich bilden die Baufenster zum einen die bestehende Bebauung ab und stellen in einem kleinen Bereich die Flächen für mögliche bauliche Erweiterungen dar.

Im Nordosten wird im höher liegenden Bereich eine Fläche für Parkplätze dargestellt.

Die Höhenabstufung des Grundstückes stellt eine klare Trennung dar.

10.1.2. *Konzept Verkehrserschließung*

Das gesamte Plangebiet ist über die Straße „Zum Tausendbachl“ erschlossen. Eine mögliche interne Erschließung der beiden Bereiche GE I und GE II wird im Plan dargestellt.

10.1.3. *Konzept Oberflächenentwässerung*

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen, darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss breitflächig versickert werden oder gesammelt in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Im Zuge der Überarbeitung der wasserrechtlichen Erlaubnis für dieses Gebiet wird die Erweiterung der Gewerbeflächen berücksichtigt.

Somit wird die Oberflächenentwässerung nach den geltenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sichergestellt.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Schmutz- bzw. Regenwasserkanal ist unzulässig.

Im Zuge einer Baugenehmigung ist das Wasserrecht anzupassen

10.1.4. *Schmutzwasser*

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal abzuleiten und an die bestehende Kanalisation der Gemeinde anzuschließen.

10.1.5. Konzept Grünordnung und Artenschutz

Der Gewerbebetrieb hat sich am Ortsrand von Dreieck entwickelt und wurde mit Einzelbaugenehmigungen sukzessive vergrößert.

Der Geltungsbereich liegt ebenso wie der größte Teil des bestehenden Betriebes im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Der Herausnahmeantrag wurde durch die Stadt Regen bereits gestellt und im Kreistag behandelt.

Es gibt keine kartierten Biotop, gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotop im Plangebiet und im Umgriff.

Die Erweiterungsfläche ist aktuell Wald. Es wird für den Wald im Geltungsbereich eine Rodungsgenehmigung beantragt.

Der Wald im Erweiterungsbereich ist potenzieller Lebensraum von Zauneidechse und Haselmaus. Der Bebauungsplan setzt CEF-Maßnahmen für diese Arten planlich und textlich fest, die vor dem Eingriff abgeschlossen sein müssen.

Unmittelbar angrenzend an den bestehenden Betrieb bietet der Wald im Norden und Osten eine gute Eingrünung. Der bestehende Gewerbebetrieb ist zum angrenzenden Mischgebiet durch eine mit Laubgehölzen bestandene Böschung eingegrünt.

Auf der Ost- und Nordseite grenzt das Gewerbegebiet ebenfalls an Wald, die Böschung zum angrenzenden Forstweg ist mit Laubwald bestanden.

Im gesamten Geltungsbereich wird die Waldrodung beantragt. Gleichwohl wird entlang der Erweiterungsfläche des Betriebes eine Grünfläche ausgewiesen, in der der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten bzw. zu einen Laubholzbestand mit Waldmantelcharakter zu entwickeln ist.

Als interne Durchgrünung zwischen Bestand und der höher gelegenen Parkplatzebene wird durch den weitgehenden Erhalt des bestehenden Laubmischwaldes erreicht.

Eine Begrünung entlang der Straße „Zum Tausendbachl“ ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich.

10.2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, da dieser den Bereich als Gewerbegebiet ausweist.

11. Auswirkungen der Planung

Die Stadt Regen möchte einem alteingesessenen Metallbaubetrieb nochmals eine geordnete Betriebserweiterung ermöglichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können die Belange der ortsansässigen Bevölkerung umfassend berücksichtigt werden.

Die Erweiterung des GE erfolgt nur im mindestens notwendigen Umfang, um die Neuversiegelung und die Walddrodung gering zu halten.

Das GE liegt am Böhmweg, der Fernwanderweg hat eine lokale Bedeutung als Verbindung zwischen Regen und Zwiesel für Radfahrer. Es finden keine Veränderungen an der Straße „Zum Tausendbachl“ statt.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes muss Wald gerodet werden. Alle bestehenden Waldwege bleiben unverändert erhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans müssen die Wirkungen des Gewerbebetriebes auf die angrenzenden Wohnhäuser im Mischgebiet untersucht werden.

Der Wald wird teilweise umgewidmet zu Grünflächen. Der zu rodende Wald hat keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und den Naturschutz.

Die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter werden ausführlich im Umweltbericht behandelt.

Der Artenschutz wird in der Anlage zum Umweltbericht behandelt:

„Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“.

II. Umweltbericht

Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes folgt den Anforderungen des § 2 a BauGB. Der Umweltbericht beschreibt, ob und in welchem Umfang von anlage-, bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen für das Vorhaben auszugehen ist.

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Regen hat am 08.10.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Tausendbachl“ aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Ordnung.

Bis dato erfolgten betriebliche Erweiterungen über Einzelbaugenehmigungen. Die Realisierbarkeit der einzelnen Vorhaben musste dabei von Fall zu Fall neu geprüft und hinsichtlich möglicher Konflikte untersucht werden. Eine langfristig ausgelegte Entwicklung des Betriebes konnte dabei nicht berücksichtigt werden.

Mit Hilfe der Bauleitplanung soll das Gebiet des bestehenden Betriebes abgegrenzt werden. Gleichzeitig sollen innerhalb des Geltungsbereiches mögliche Erweiterungsräume aufgezeigt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die städtebauliche Entwicklung als Gewerbegebiet bereits vorgesehen.

Der Metallbaubetrieb „Pichler“ in Dreieck wurde im Jahr 1933 gegründet und hat sich seit dieser Zeit zu einem innovativen, über die Grenzen von Deutschland hinaus agierenden Betrieb entwickelt.

Diese Entwicklung zeichnet sich auch innerhalb des Betriebsgeländes ab. Die einzelnen baulichen Erweiterungen sind in der vorhandenen Struktur klar ablesbar. Der kontinuierliche Ausbau der Produktionsflächen erfolgte, wie bereits erwähnt, durch Einzelbaugenehmigungen.

Der Geltungsbereich nimmt diese Strukturen auf und führt zu einem klar ablesbaren Abschluss.

Die eindeutig gezogene Grenze möglicher baulicher Weiterentwicklungen steht bei der Planung im Vordergrund und wird auch deshalb sehr eng gefasst.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes definiert § 1, Art. (6) 7 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - e) die Vermeidung von Emissionen ...,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien ...
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden in der Begründung überprüft (s. Kap. 5.1). Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für einen alteingesessenen mittelständischen Gewerbebetrieb entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende Bebauung vor. Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung und zugleich städtebaulichen Abschluss an dieser Stelle dar. Eine Zersiedelung wird somit vermieden.

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

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

Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung wurde ein Gutachten durch Geoplan erstellt. Bei der Ausarbeitung des schalltechnischen Berichts Nr. S2502009 vom 17.02.2025 wurden die folgenden Unterlagen verwendet:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773)

DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Stand Januar 2018

DIN ISO 9613-2: Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Stand Januar 2024

DIN 18005: Schallschutz im Städtebau; Beiblatt 1 zu Teil 1: Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987; bzw. DIN 18005: Schallschutz im Städtebau; Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung; Stand Juli 2023

TA Lärm: Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), Stand Januar 2017

Parkplatzlärmstudie 6. Auflage: Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2007

Für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wurden „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ aufgrund des Erhebungszeitpunktes im Winter als worst-case-Szenario für alle potentiell betroffenen Arten erhoben. Für die Informationen zu den Arten wurde auf das Artinformationssystem des LfU und des BfN zurückgegriffen.

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

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

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

1. am Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie
2. am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 2. August 2021, 4. Und 20. Februar 2025.

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Gewerbegebiet hat sich am Ortsrand von Dreieck entwickelt und wurde mit Einzelbaugenehmigungen für verschiedene Metallbaubetriebe sukzessive vergrößert.

Der Geltungsbereich liegt ebenso wie der größte Teil der bestehenden Betriebe im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Es gibt keine kartierten Biotope, gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope im Geltungsbereich und seinem Umgriff.

Für das bestehende Betriebsgelände wurde eine fast ebene Fläche geschaffen.

Dadurch ist im Osten eine mit Gehölzen bestandene steile Böschung entlang des Wirtschaftsweges und zum angrenzenden Waldgrundstück entstanden, die mit Gehölzen (Baumgruppen aus heimischen, standortgerechten Arten – BNT 312) bewachsen ist. Diesen Gehölzbestand setzt der Bebauungsplan als „zu erhaltende Eingrünung“ fest.

Im westlichen Teil des Betriebsgeländes wurde das Gelände abgetragen: Hinter der Bestandshalle befindet sich eine steile felsige Böschung (BNT O612). Sie ist südexponiert, wird aber von der davorstehenden Halle vollständig beschattet. Der spontane Gehölzbewuchs, überwiegend Zitterpappeln und Birken (BNT B311), wird aus Verkehrssicherungsgründen regelmäßig auf den Stock gesetzt. Die Böschung mit Gehölzbewuchs bezieht der Bebauungsplan in die Fläche für CEF-Maßnahmen mit ein.

Die neue, 2023 gebaute Halle am nördlichen Rand des Betriebsgeländes wurde in die Böschung hineingebaut. Auf Ihrer Rückseite ist eine magere, teilweise felsige, gut besonnte Abgrabungsböschung entstanden, die bisher noch fast vegetationsfrei ist (BNT O611).

Die Erweiterungsfläche liegt oberhalb der Gewerbebetriebe und ist aktuell Wald. Bei dem Wald handelt es sich ca. zur Hälfte einerseits um einen um jungen Sukzessionswald in einem aufgelassenen Gartengrundstück (BNT L61) und zum anderen um Wirtschaftswald (BNT N712, kleinflächig auch reine Fichtenbestände: N711 und N712).

Der Wirtschaftswald (N712) im Erweiterungsbereich auf Fl. 1530/1 war 2021 noch von Fichten dominiert, die jedoch überwiegend wegen Käferbefall inzwischen gefällt wurden. In diesem Wald stehen 2 tief beastete Buchen innerhalb der als zu erhalten festgesetzten Eingrünung des GE. Im Jungwuchs sind außer Tanne auch Eiche zu finden.

Die Gehölze im aufgelassenen Gartengrundstück (L61) sind vorwiegend junge Birken, Zitterpappeln, Fichten, Kiefern und Faulbaum. Aus der Gartennutzung stammen noch eine 2-stämmige Buche und eine Roteiche, die eine gemeinsame Krone bilden.

Es wird für den Wald im Geltungsbereich eine Rodungsgenehmigung beantragt, faktisch bleibt der Wald am Rand des Geltungsbereichs jedoch als Eingrünung des Gewerbegebietes erhalten. Für Pflegemaßnahmen gelten aber nunmehr die gesetzlichen Zeiträume von 1.10. bis 1.3.

Unmittelbar angrenzend an den bestehenden Betrieb bietet der Wald im Norden und Osten zusätzlich eine gute Eingrünung und Abschirmung. Auf dem nördlich angrenzenden Waldflurstück außerhalb des Geltungsbereichs stehen am Waldrand Buchen und Tannen. Im Nordwesten stehen am Rand des Betriebsgeländes nur noch einige Fichten eines strukturarmen Fichtenforstes, der nach Käferbefall gefällt wurde. Durch Sukzession entwickelt sich auf der Kahlschlagfläche ein Mischwald mit überwiegend Fichte, Birke, Vogelbeere.

Es können kleinflächig im Erweiterungsbereich, der eine geschottete Fläche für Nebenanlagen zulässt, folgende Biotopnutzungstypen unterschieden werden:

- L61 junger strukturreicher Laubholz-Mischwald entlang der Zufahrt zum abgerissenen Wohnhaus
- N722 strukturreicher Nadelholz-Mischwald mittleren Alters
- B312 strukturreicher Laubholz-Mischwald auf der ostseitigen Böschung des Betriebsgeländes, begrenzt durch den außerhalb angrenzenden Forstweg.

Bei dem bereits im Umgriff der zuletzt genehmigten Halle gerodeten Wald im weiteren Geltungsbereich handelte es sich um Fichtenforst:

- N711 Käferfläche, Naturverjüngung Fichte (57 m², bereits gerodet)
- N712 Fichte-Altersklassebestand (90 m², bereits gerodet)

Im Artenschutzkataster gibt es keine Eintragungen für den Ortsteil Dreieck und Umgebung. Dreieck und Umgebung liegen außerhalb von Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes.

Die saP (Anlage) hat die potentiell betroffenen Arten ermittelt.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung von der geplanten Maßnahme nicht betroffen. Verbotstatbestände können nicht eintreten.

Im Erweiterungsbereich des GE sind Haselmaus, Reptilien (Zauneidechse), Fledermäuse und Vögel betroffen.

Im bestehenden GE sind Vögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse betroffen.

Auswirkungen:

Es wird für den gesamten Geltungsbereich die Waldrodung beantragt. Der Eingrünungstreifen wird als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt. In diesem Streifen soll, sofern nicht bereits vorhanden, ein Gehölzbestand mit Waldmantelcharakter entwickelt werden, so wie er am östlichen Rand des Betriebsgelände bereits besteht.

Die Betriebserweiterung erfolgt überwiegend in den Biotopnutzungstypen L61-junger strukturreicher Laubholz-Mischwald und N722-strukturreicher Nadelholz-Mischwald mittleren Alters. Der junge, strukturreiche Laubholzmischwald auf und oberhalb der Felsböschung wird in die Fläche für CEF-Maßnahmen einbezogen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei der Durchführung von Baumaßnahmen eintreten und deshalb nicht abschließend im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Folgende konfliktvermeidende und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (5) BNatSchG erforderlich:

Typ der Maßnahme	Maßnahme	Tierart
§ 39 BNatSchG Vermeidung	Schonender motormanueller Gehölzschnitt im zul. Zeitraum Oktober bis Februar	Vögel Haselmaus, Fledermäuse Reptilien
§ 39 BNatSchG Vermeidung	Festsetzung zu erhaltender Baumbestand: 2 tief beastete Buchen, davon eine mit ausgebrochenem Kronenast	Vögel Haselmaus, Fledermäuse
§ 44 BNatSchG Vermeidung	Rodung von Wurzelstöcken ausschließlich im Baufeld für Nebenanlagen nur im Zeitraum Mai bis Oktober	Haselmaus
§ 44 BNatSchG Vermeidung	Vergrämung im geplanten Baubereich durch regelmäßiges Freischneiden	Zauneidechse
§ 44 BNatSchG Vermeidung	Planungsphase von Abbrucharbeiten: <ul style="list-style-type: none"> • Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung – Voruntersuchung auf Fledermäuse und Gebäudebrüter • Festlegen einer angepassten Vorgehensweise Abbruch der offenen Lagergestelle grundsätzlich nur außerhalb der Vogelbrut- bzw. Wochenstubenzeit März bis September <ul style="list-style-type: none"> • Ggf. Durchführen von CEF-Maßnahmen 	Gebäudebrüter (Vögel), Fledermäuse
§ 44 (5) BNatSchG CEF-Maßnahme „Vorgezogener Ausgleich“	Vorgezogene Anlage von Habitaten für Reptilien unmittelbar angrenzend an den Vergrämungsbereich und außerhalb des Baubereich mit Material des Gehölzschnittes	Zauneidechse stellvertretend für alle Reptilien

§ 44 (5) BNatSchG CEF-Maßnahme „Vorgezogener Ausgleich“	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / Habitatoptimierung: Rodung von Fichtenaufwuchs in der bestehenden Eingrünung, Pflanzung von Hasel- und Beerensträuchern	Haselmaus
--	--	-----------

Eine ökologische Baubegleitung ist bereits im Planungsstadium von Baumaßnahmen zur Optimierung der Verfahrensabläufe erforderlich.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung und der Waldrodung erhebliche Auswirkungen gegeben.

Es werden im Bebauungsplan CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

2.2. Wasser

Beschreibung:

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.

Im Geltungsbereich und Umgriff sind keine Gewässer vorhanden.

Das Gewerbegebiet entwässert nach Osten. Am Ortsrand wird das Oberflächenwasser in einem Regenrückhaltebecken gedrosselt in ein namenloses Gewässer eingeleitet. Der Wiesengraben verläuft vor der Einmündung in das Tausendbachl entlang eines landwirtschaftlichen Betriebes (Pferde).

Die Fläche ist bereits voll erschlossen und an die städtische Trennwasserkanalisation angeschlossen. Eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser ist nicht zulässig.

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im UmweltAtlasBayern zeigt für den Geltungsbereich weder Fließwege bei Starkregenereignissen noch Aufstaubereiche oder wassersensible Bereiche an. Bei extremen Niederschlagsereignissen kann dennoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass sich weitere Fließwege im Planungsbereich bilden.

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch die Neuversiegelung erheblich reduziert.

Im Zuge der Überarbeitung der wasserrechtlichen Erlaubnis für dieses Gebiet wird die Erweiterung der Gewerbeflächen berücksichtigt.

Somit wird die Oberflächenentwässerung nach den geltenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sichergestellt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die digitale Bodenkarte gibt für den Geltungsbereich „Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) “ an.

Im bestehenden Betriebsgelände wurde der Boden bereits durch Abtrag, Auftrag und Versiegelung beseitigt.

Im Erweiterungsbereich für die Nebenanlagen (Mitarbeiterparkplätze) ist der natürliche Waldboden überwiegend noch vorhanden.

Auswirkungen:

Im bestehenden Betriebsgelände des Gewerbegebietes sind die Bodenfunktionen bereits verloren.

Die geplanten Nebenanlagen incl. Betriebsinterner Zufahrt müssen gem. aktueller Bauordnung geschottert werden. Sie haben Rohbodeneigenschaften. Der bestehende Waldboden incl. seiner Bodenfunktionen geht verloren.

Ergebnis:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das GE liegt auf einem Südosthang. Der Ortsteil Dreieck ist von Wald umgeben. Die Metallbaubetriebe emittieren keine Luftschadstoffe.

Die geeigneten Dachflächen sind bereits mit PV-Anlagen ausgestattet.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung des GE werden keine messbaren Veränderungen des Klimas und der Luftqualität eintreten.

Das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften (LT-Drs. 18/23363/ GVBl. 2022 S. 704) ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten und beinhaltet in § 2 die Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit der Einfügung eines neuen Art. 44a.

Art. 44a regelt die Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) u.a. für Nichtwohngebäude (Abs. 2).

Die Pflicht besteht bei der Neuerrichtung von Nichtwohngebäuden oder bei wesentlichen, verfahrenspflichtigen Änderungen und nach Satz 2 ab 1. Januar 2025 auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch das GE nicht betroffen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Der Herausnahmeantrag wurde bereits gestellt.

Der Gewerbebetrieb hat sich sukzessive am östlichen Ortsrand entwickelt.

Die Erschließungsstraße „Zum Tausendbachl“ ist zugleich der historische Böhmweg, der als überregionaler Fernwanderweg ausgewiesen ist.

Die Betriebserweiterung erfolgt ausschließlich Richtung Norden im Wald. Sie hat keinerlei Fernwirkung und ist von der Wohnbebauung des Ortes durch Wald und Laubgehölze auf Böschungen abgeschirmt.

Durch das Gewerbegebiet verändert sich das Ortsbild nicht.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind gering.

Für den Wanderweg hat die Ausweisung des Metallbaubetriebes als Gewerbegebiet keine Bedeutung.

Ergebnis:

Die Herausnahme aus dem LSG Bayerischer Wald wurde bereits beantragt.

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind gering.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Direkt angrenzend im Westen des Gewerbegebiets befindet sich Wohnbebauung in Form eines Mischgebiets sowie weiter westlich eines Allgemeinen Wohngebiets. Weitere Wohnbebauung ist südlich sowie östlich des Gewerbegebiets, entlang der Gemeindestraße „Zum Tausendbachl“ im Außenbereich angesiedelt. Die Zufahrt zum geplanten Mitarbeiterparkplatz wurde im Schalltechnischen Bericht über den Lüßweg untersucht. Die tatsächliche Erschließung erfolgt jedoch über das bestehende Betriebsgelände. Das Gewerbegebiet kann um eine weitere Halle erweitert werden.

Durch Geoplan wurde der Schalltechnische Bericht Nr. S2502009 erstellt (s. Anlage) und kommt zu folgendem Ergebnissen.

Immissionen

Für die schalltechnische Berechnung werden die nächstgelegenen Wohnhäuser (Immissionsorte IO 1 – IO 3) als maßgeblich betrachtet:

- Lüßweg 6 + 11 im Mischgebiet
- Im Grübel 3 im allgemeinen Wohngebiet

Die bestehenden Betriebsteile der Firma Pichler wurden bereits durch Einzelbauverfahren genehmigt. Der Bestandsbetrieb wird als Vorbelastung zur neu entstehenden Erweiterung (Parkplatz) angenommen.

Zur Berücksichtigung dieser Vorbelastung kann, gemäß TA Lärm /21/, ein um 6 dB(A) reduzierter Richtwert herangezogen werden, sodass kein relevanter Beitrag zum Summenpegel mehr zu erwarten ist. Dies wurde für alle Immissionsorte berücksichtigt.

Daraus ergeben sich die folgenden reduzierten Immissionsrichtwerte, die für die Beurteilung der Erweiterung herangezogen wurden. Für die Wohnhäuser am Lüßweg gilt Werktag (6h-22h) ein reduzierter Immissionsrichtwert (IRW) von 54 dB und für das Wohnhaus um WA von 49 dB.

Ein Betrieb des Parkplatzes im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ist gemäß Betreiberangaben nicht vorgesehen. Daher wurde der Nachtzeitraum nicht berücksichtigt.

Die auf dem Ausbreitungsweg des Schalls vorhandenen Hindernisse sowie Geländehöhen (DGM-Daten des Bayer. Vermessungsamtes) wurden rechnerisch berücksichtigt. Bestehende Gebäude wurden, falls relevant, mit in die Berechnung aufgenommen. Reflexionen erster Ordnung an Baukörpern wurden bei der Berechnung mit einem Absorptionsverlust von 1 dB(A) berücksichtigt (glatte, unstrukturierte Wand).

Emissionen

Die Firma Pichler GmbH beabsichtigt die Erweiterung des Betriebes durch einen Mitarbeiterparkplatz im Nordwesten des bestehenden Betriebs auf der Flurnummer 1530/1 Gem. Betreiberangaben sollen maximal 25 Stellplätze für Pkw und Sprinter erstellt werden. Die Mitarbeiter werden nach 6.00 Uhr ankommen und fahren zwischen 16.00 und 18.00 Uhr wieder ab. Im Zuge einer sicheren Betrachtung wurde dabei eine zusätzliche Ab- und Anfahrt während der Mittagszeit für jeden Stellplatz berücksichtigt (entspricht 75 Fahrten / Tag).

Ergebnisse der Berechnungen:

An allen Immissionsorten wird der jeweilige reduzierte Immissionsrichtwert eingehalten bzw. unterschritten.

An den Immissionsorten wird das Spitzenpegelkriterium ($L_r \leq RW_{Sp}$) („Türenschiagen“) zur Tagzeit eingehalten.

Vorschlag für Festsetzungen / Vermeidungsmaßnahmen:

Durch folgende Maßnahmen wird eine Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte gewährleistet werden.

- Die Betriebszeit des Parkplatzes wird auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr beschränkt.
- Eine Befahrung des Parkplatzes durch Lkw ist nicht zulässig.

Ergebnis des Schallgutachtens

Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (Eingabedaten, Auflagen) ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In Dreieck und Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler eingetragen.

Das Schutzgut Kulturgüter ist nicht betroffen.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope	erheblich	Waldrodung und Flächenversiegelung Wald im Eingrünungsbereich wird als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt
Arten	Lebensraumverlust für Zauneidechse und Haselmaus Potentielle Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen im Gebäudebestand Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) für Zauneidechse und Haselmaus erforderlich Verbotstatbestände treten erst mit Baumaßnahmen ein und müssen in den Baugenehmigungsverfahren geregelt werden Ökologische Baubegleitung und Einhaltung von zeitlichem Vorlauf erforderlich
Wasser	erheblich	Versiegelung reduziert GW-Neubildung Im Zuge der Überarbeitung der wasserrechtlichen Erlaubnis für dieses Gebiet wird die Erweiterung der Gewerbeflächen berücksichtigt. Somit wird die Oberflächenentwässerung nach den geltenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sichergestellt.
Boden	erheblich	Bodenverlust durch Versiegelung
Klima + Luft	keine	nicht betroffen
Landschafts- und Ortsbild	gering	Betriebserweiterungsfläche durch Wald und bestehenden Betrieb verdeckt
Erholung	keine	Böhmweg bleibt unverändert
Mensch	Immissionsrichtwerte werden eingehalten	Einschränkung der Betriebszeiten und Fahrzeuge auf dem Mitarbeiterparkplatz
Kulturgüter	keine	nicht betroffen

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

Die vorhandene forstwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

Erweiterungen oder Betriebsteile müssen an einen 2. Betriebsstandort ausweichen. Dadurch werden sowohl die Neuversiegelung als auch Verkehrsemissionen erhöht werden.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Erschließung

Das GE wird ausschließlich über vorhandene Zufahrten erschlossen. Es müssen keine neuen Straßen gebaut werden.

Die Verbindung der Gewerbeflächen GE 1 und GE2 erfolgt über eine interne Verbindung.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

Orts- und Landschaftsbild

Der Antrag auf Waldrodung bewirkt nur, dass die Gehölzbestände rechtlich aus dem Zuständigkeitsbereich der Forstverwaltung fallen. Sie werden auf Bebauungsplanebene als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt. Dadurch ist die Eingrünung des GE im Osten, Norden und Westen bereits vorhanden. Das Ortsbild wird nicht verändert-

Lärmschutz

Die Betriebszeit des Parkplatzes wird auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr beschränkt.

Eine Befahrung des Parkplatzes durch LKW ist nicht zulässig.

Artenschutz

Der Bebauungsplan setzt CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse und die Haselmaus fest. Die Flächen für die CEF-Maßnahmen grenzen unmittelbar an den Eingriffsbereich an. Die Maßnahmen müssen abgeschlossen sein bevor mit Baumaßnahmen im Erweiterungsbereich begonnen wird.

Da Verbotstatbestände insbesondere erst bei Baumaßnahmen eintreten, werden sie im Bebauungsplan in den Grundzügen festgesetzt, können erst im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen geben Klarheit über den mindestens erforderlichen zeitlichen Vorlauf für Baumaßnahmen.

CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen erfordern bereits im Planungsstadium von Baumaßnahmen zur Optimierung der Verfahrensabläufe eine ökologische Baubegleitung.

Auf den gesetzlich zulässigen Zeitraum für Gehölzpflegemaßnahmen wird hingewiesen.

Es werden Festsetzungen für die Mindestanforderungen an die Beleuchtung von Freiflächen aufgenommen.

Grundwasser- und Gewässerschutz

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen, darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss breitflächig versickert werden oder gesammelt in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Die Stadt Regen plant derzeit die Erneuerung der bestehenden wasserrechtliche Erlaubnis für die Erweiterung des Baugebiets und nimmt – soweit erforderlich – technische Anpassungen an den Regenwasserbehandlungsanlagen vor. Somit wird die Oberflächenentwässerung nach den geltenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sichergestellt.

4.2 Eingriffsermittlung

Der ca. 1,76 ha große Geltungsbereich hat folgende Teilflächen:

Bestehende Gewerbefläche	12.187 m ²
Bestehende Eingrünung im Westen und innerhalb des Betriebes	688 m ²
Bestehender Wald als östliche Eingrünung	1.182 m ²
Geplante Erweiterungsfläche Gewerbe und Nebenanlagen	2.458 m ²
Geplante Eingrünung, aktuell Wald	1.121 m ²



Das Erweiterungsgebiet ist aktuell Wald. Die Bestandsaufnahme gemäß Biotopwertliste wurde mit der AELF-Abteilung Forsten abgestimmt. Es werden folgende Biotopnutzungstypen unterschieden:

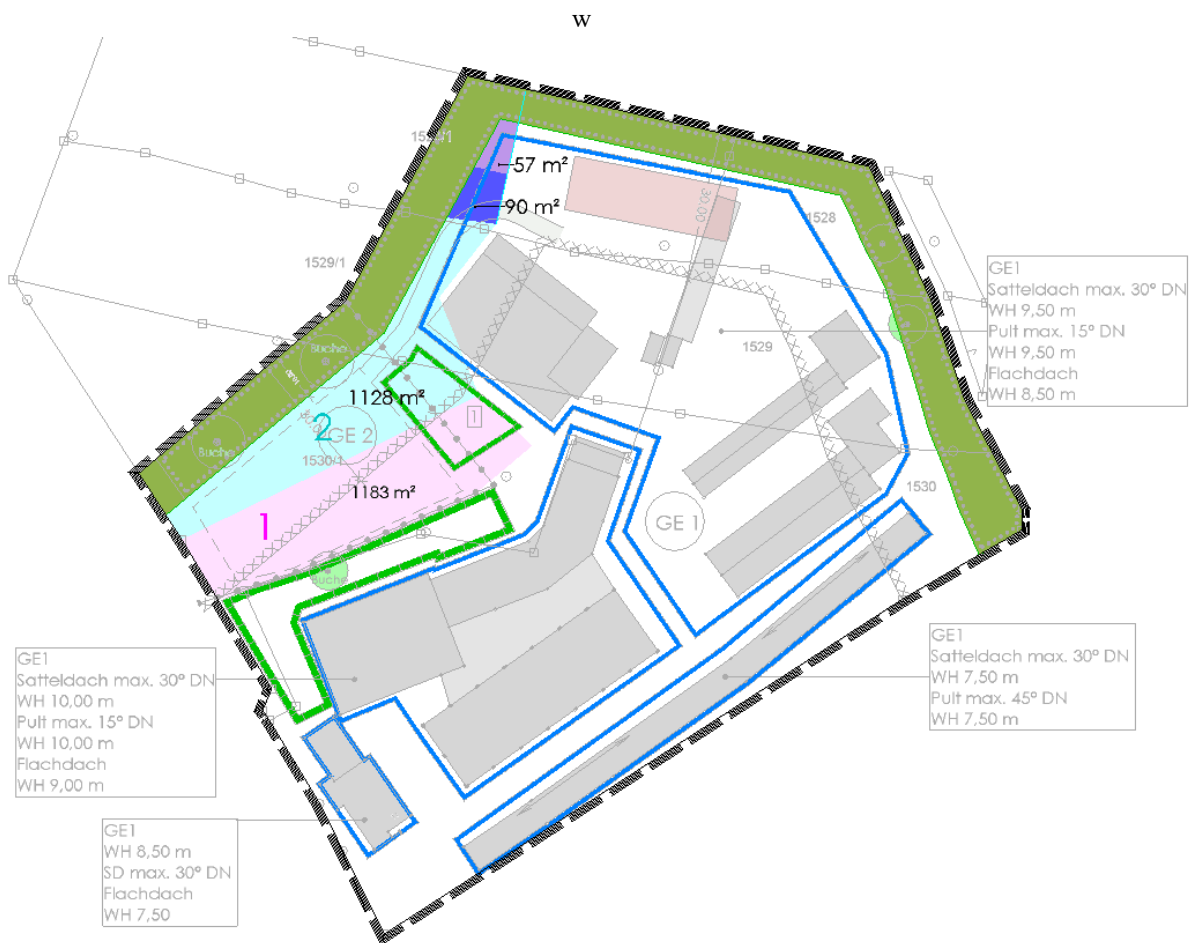
1. L61 junger strukturreicher Laubholz-Mischwald – 6 Wertpunkte

2. N722 strukturreicher Nadelholz-Mischwald mittleren Alters – 7 Wertpunkte
3. N711 Käferfläche, Naturverjüngung Fichte – 3 Wertpunkte
4. N712 Fichte-Altersklassebestand – 4 Wertpunkte

Im Geltungsbereich liegt auch die vorhandene Eingrünung an der Ostseite, die erhalten wird:

- B312 Baumgruppen aus heimischen, standortgerechten Arten

An der Nordost- und Nordwestseite sind in der Eingrünung alle Biotopnutzungstypen, die auch im Eingriffsbereich liegen, vorhanden. Hier setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zur Pflege und Weiterentwicklung zu einem Waldmantel fest.



Für das GE wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Da die Erweiterungsfläche und die Eingrünungsflächen bereits eindeutig feststehen, wird statt der pauschalierten Eingriffsermittlung für das gesamte Gewerbegebiet, die der aktuelle Leitfaden vorsieht, eine flächenscharfe Kompensationsbilanz nur für den Erweiterungsbereich erstellt. Es werden die Wertpunkte nicht gemittelt, sondern die gem. Biotopwertliste angegebenen Werte verwendet.

Die Gewerbefläche wird mit dem Eingriffsfaktor 1 bewertet, die Eingrünung bleibt dagegen unberücksichtigt.

Nutzung alt	Eingriff Maßnahme	Eingriffs- fläche (m²)	x	WP Bestand	*	Beein- trächti- gungs- faktor	=	Aus- gleichs- bedarf	WP
L61 junger Laubholz- Mischwald strukturreich	GE Erweiterung	1.183	x	6	x	1	=	7.098 WP	
N722 Nadelholz- Mischwald strukturreich	GE Erweiterung	1.128	x	7	x	1	=	7.896 WP	
N712 Nadelholzforst Altersklassebestand	GE Erweiterung	90	x	4	x	1	=	360 WP	
N711 Käferfläche, Naturverjüngung Fichte	GE Erweiterung	57	x	3	x	1	=	171 WP	
N722, N712, N711	Eingrünung Gewerbegebiet - Sukzession zu W12 Waldmantel	1.121	x	3	x	0	=	0 WP	
Eingriffsfläche		3.579	m²	Ausgleichsbedarf		15.525 WP			

4.3 Ausgleich

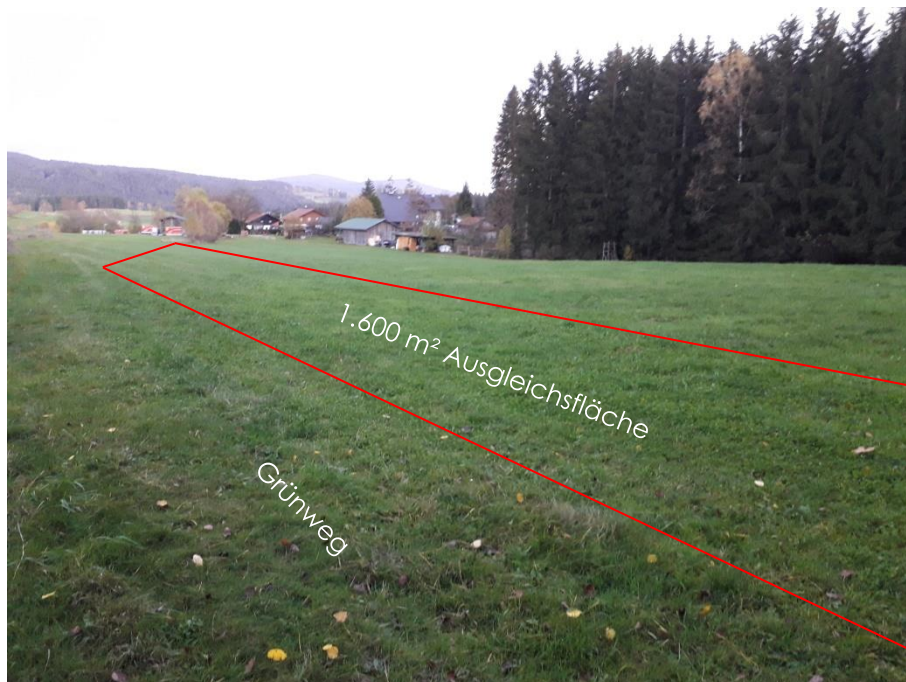
4.3.1 Flächenbezogener Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf von 15.525 Wertpunkten für die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt im Ortsteil Schweinhütt je zur Hälfte auf 2 Teilflächen.

Fläche 1 liegt in der Gemarkung Rinchnachmündt, Fl. 184TF.

Das Grünland wird aktuell als güllegedüngtes Intensivgrünland bewirtschaftet. Der ausparzellerte Weg ist nicht vorhanden.

Im Westen grenzt auf dem Nachbargrundstück ein Fichtenforst an. Das nördlich angrenzende Flurstück ist Brachland. Entlang der Grenze verläuft auf Fl. 184 ein Grünweg als Zufahrt zum westlich angrenzenden Wald, der nicht in die Ausgleichsfläche einbezogen wird.



Fläche 2 liegt in der Gemarkung Rinchnachmündt, Fl. 826TF.

Auf dem Flurstück stehen 2 landwirtschaftliche Hallen. Der östliche Teil ist von Hecken, Extensivgrünland und einem geschotterten Weg geprägt. Im Umgriff der landwirtschaftlichen Scheune auf der Kuppe stehen mehrere Baumgruppen.

Der westliche Teil des Flurstücks wird als Intensivgrünland bewirtschaftet. Die Scheune am westlichen Rand des Flurstücks wird über den angrenzenden forstwirtschaftlichen, nicht ausparzellierten Weg erschlossen.



Die Grenzen der Ausgleichsflächen ist z.B. durch Pflöcke eindeutig zu markieren.

Das Intensivgrünland ist zu einer artenreichen Heuwiese (G212-LR6510 oder G213-GE00BK) mit 2 m breitem, artenreichem Kräutersaum am Waldrand bei Fl. 184 bzw. je 1m m breitem Altgrasstreifen zu den Nachbarparzellen bei Fl. 826 (K132-GB00BK) zu entwickeln.
Alle geplanten Biotopnutzungstypen sind mit 8 Wertpunkten einzustufen.

In der gesamten Ausgleichsfläche sind Düngung, PSM und Mulchen unzulässig.
Das Mähgut ist auf der Fläche zu trocknen und muss entfernt werden.

Das Grünland ist 5 Jahre lang auszuhagern mit 3 Schnitten pro Jahr ohne Festlegung eines Schnittzeitpunktes. 2 m Kräutersaum am Waldrand bzw. 1 m Altgrasstreifen sind nur bei jedem 2. Schnitt zu mähen.

Ab dem 6. Jahr ist das Grünland als Heuwiese mit 2 Schnitten pro Jahr zu bewirtschaften, 1. Schnitt ist ab 15.06. zulässig. 2 m Kräutersaum bzw. 1 m Alltgrasstreifen sind wechselnd nur jedes 2. Jahr zu mähen.

Teilflächen Nutzung alt	Teilflächen Nutzung neu	Fläche	x	(WP neu	-	WP alt)	=	Ausgleichs- wert
G11 Intensivgrünland, güllegedüngt Gem. Rinchnachmündt Fl. 184TF	G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	1.600	x	8	-	3	=	8.000
G11 Intensivgrünland, güllegedüngt Gem. Rinchnachmündt Fl. 826TF	G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	1.600	x	8	-	3	=	8.000
		3.200						16.000

Die je 1.600 m² großen Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplanentwurf planlich und textlich festgesetzt.

Sie sind durch die Stadt Regen im Bayerischen Ökoflächenkataster einzutragen.

Die Ausgleichsflächen bleiben in Privatbesitz. Vor Ort ist sie durch die Markierung der Grenze eindeutig zu kennzeichnen. Sie werden im Grundbuch durch eine dingliche Sicherung mit Reallast zugunsten der Stadt Regen abgesichert.

Die Herstellung und Pflege ist der Stadt Regen anzuzeigen (Berichtspflicht).

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Die Kosten für die Pflegemaßnahmen trägt für 25 Jahre der Eigentümer. Anschließend ist bei Erreichen des Zielzustandes für die Pflege eine Förderung z.B. durch das Vertragsnaturschutzprogramm möglich.

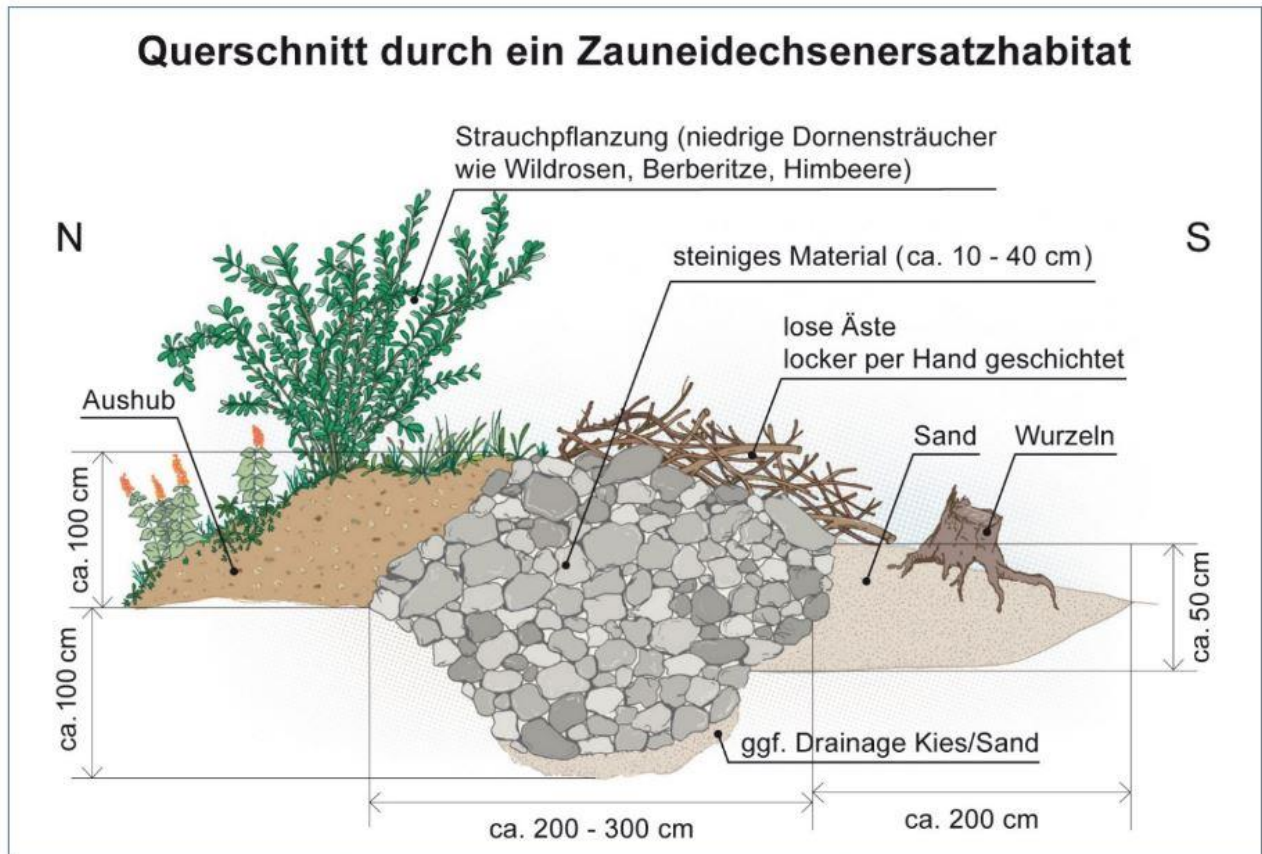
4.3.2 Ausgleich Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Für Haselmaus und Zauneidechse müssen Ersatzhabitate unmittelbar angrenzend an den vorhandenen Lebensraum im Erweiterungsbereich des Gewerbebetriebes geschaffen werden.

CEF-Maßnahme Zauneidechse

Der Bebauungsplan setzt mit der „T-Linie“ zwei CEF-Flächen zwischen der geplanten Fläche für Nebenanlagen und den Rückseiten der bestehenden Halle fest.

Die südostexponierte Fläche oberhalb der neuen Halle ist aktuell ein fast unbewachsener Rohboden. In dieser Fläche werden sowohl am Böschungsfuß als auch oberhalb Zauneidechsenhabitate angelegt. gem. Leitfaden² angelegt.



Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat. Grafik LfU nach einer Vorlage von Irene Wagensonner, akt. 2020

Die bestehende Felsböschung mit Gehölzstreifen oberhalb der alten Halle wird als „zu erhalten“ festgesetzt. Die Gehölze dürfen weiterhin regelmäßig gepflegt werden. In der Fläche oberhalb der Böschung sind Reisig und Gehölzschnitthaufen anzulegen.

CEF-Maßnahme Haselmaus

Die festgesetzte Eingrünung des Gewerbegebietes ist aktuell ein fichtendominierter Mischwald mit Beimischung von Buche und Tanne sowie einer flächendeckenden Krautschicht mit Heidelbeere. Der Wald ist bereits mehrschichtig mit überwiegend

² Schlumprecht, H., Brahm, Ch., Hansbauer, G., Schindelmann, Ch. (2020): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse – Relevanzprüfung, Erhebungsmethoden, Maßnahmen. Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 33 S.

Fichtenjungwuchs in der Strauchschicht. Mehrere hiebreife Fichten wurden bereits nach Käferbefall gefällt.

Dieser Gehölzbestand inklusive von 2 tief beasteten Buchen wird als zu erhalten festgesetzt.

Als CEF-Maßnahme wird festgesetzt, die Jungfichten zu entnehmen und in die Lücken Hasel- und Beerensträucher zu pflanzen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterung des Betriebes ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen und der Topografie nur Richtung Norden möglich.

Aus Immissionsschutzgründen werden Gewerbebauten nur im Nordosten in größtmöglichen Abstand zu Wohngebäuden zugelassen.

Auf der höhergelegenen ortsnahe Fläche sollen Mitarbeiterparkplätze entstehen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist die Bestandsaufnahme am 2. August 2024, 4. Und 20 April 2025. Es wird auf die Bestandsaufnahme vom August 2021 zurückgegriffen, die den Zustand vor der Errichtung der Halle dokumentierte.

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wurde für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. Die Datengrundlagen wurden dem Bayernatlas und FIS-Natur entnommen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, werden in der Anlage „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ ermittelt. Die saP ist Grundlage für die Festsetzungen der CEF-Maßnahmen und Hinweise zu Anforderungen an die Umsetzung des Bebauungsplans.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) dient die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau. Der Schalltechnische Bericht Nr. S2502009 wurde durch Geoplan erstellt (Anlage).

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Umsetzung des Bebauungsplans, insbesondere auch der Festsetzungen zur Grünordnung, zum Artenschutz, zu Nebenanlagen und Einfriedungen, muss die Stadt Regen von den Bauwerbern einfordern.

Die gemäß § 4c BauGB vorgegebene Überwachung der Ausgleichsflächen durch die Stadt Regen entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 2 erfolgt durch die Berichtspflicht für die Herstellung der Ausgleichsfläche und Pflege der Ausgleichsfläche. Der Bericht ist zur Prüfung der UNB weiterzuleiten.

Die Ausgleichsfläche ist durch die Stadt Regen zeitnah an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

Bereits im Planungsstadium von Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zur Optimierung der Verfahrensabläufe erforderlich. Im Bauantragsverfahren müssen die Vermeidungsmaßnahmen gem. § 44 (5) BNatSchG dargelegt werden. Bei Betroffenheit von Arten ist die UNB zu beteiligen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Ordnung.

Bis dato erfolgten betriebliche Erweiterungen über Einzelbaugenehmigungen. Die Realisierbarkeit der einzelnen Vorhaben musste dabei von Fall zu Fall neu geprüft und hinsichtlich möglicher Konflikte untersucht werden. Eine langfristig ausgelegte Entwicklung des Betriebes konnte dabei nicht berücksichtigt werden.

Mit Hilfe der Bauleitplanung soll das Gebiet des bestehenden Betriebes abgegrenzt werden. Gleichzeitig sollen innerhalb des Geltungsbereiches mögliche Erweiterungsräume aufgezeigt werden.

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Der Herausnahmeantrag wurde bereits gestellt.

Die Zufahrt zum Gewerbebetrieb erfolgt wie bisher über die Straße „Zum Tausendbachl“.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 17.736 m².

Firma „Pichler“ nutzt bereits 12.024 m² als Betriebsfläche, alle Baumaßnahmen wurden über Einzelbaugenehmigungen erstellt.

Der Erweiterungsbereich incl. Eingrünung hat eine Größe von 3.579 m², die für die Eingriffsbilanzierung herangezogen werden.

Für den Wald innerhalb des Geltungsbereichs wird die Rodung beantragt. Der Gehölzbestand wird in der Eingrünung erhalten und in eine Grünfläche umgewidmet. Sie wird mit dem Entwicklungsziel Waldmantel festgesetzt.

Die Erweiterung verursacht aufgrund der Neuversiegelung erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Wasser und Boden.

Im Zuge der Überarbeitung der wasserrechtlichen Erlaubnis für dieses Gebiet wird die Erweiterung der Gewerbeflächen berücksichtigt.

Somit wird die Oberflächenentwässerung nach den geltenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sichergestellt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände müssen vermieden werden. Der Bebauungsplan setzt CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse und die Haselmaus fest.

Im Bauleitplanverfahren kann der Artenschutz nicht abschließend behandelt werden. Bereits im Planungsstadium von Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zur Optimierung der Verfahrensabläufe erforderlich. Im Bauantragsverfahren müssen die Vermeidungsmaßnahmen gem. § 44 (5) BNatSchG dargelegt werden. Bei Betroffenheit von Arten ist die UNB zu beteiligen.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes werden zwei je 1.600 m² große Ausgleichsflächen in der Gemarkung Rinchnachmündt auf den Flurstücken 184/TF und 826TF festgesetzt.

Für das Monitoring ist die Stadt Regen verantwortlich.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen:

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope	erheblich	Waldrodung und Flächenversiegelung Wald im Eingrünungsbereich wird als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt
Arten	Lebensraumverlust für Zauneidechse und Haselmaus Potentielle Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen im Gebäudebestand Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) für Zauneidechse und Haselmaus erforderlich Verbotstatbestände treten erst mit Baumaßnahmen ein und müssen in den Baugenehmigungsverfahren geregelt werden
Wasser	erheblich	Versiegelung reduziert GW-Neubildung Im Zuge der Überarbeitung der wasserrechtlichen Erlaubnis für dieses Gebiet wird die Erweiterung der Gewerbeflächen berücksichtigt. Somit wird die Oberflächenentwässerung nach den geltenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sichergestellt.
Boden	erheblich	Bodenverlust durch Versiegelung
Klima + Luft	keine	nicht betroffen
Landschafts- und Ortsbild	gering	Betriebserweiterungsfläche durch Wald und bestehenden Betrieb verdeckt
Erholung	keine	Böhmweg bleibt unverändert
Mensch	Immissionsrichtwerte werden eingehalten	Einschränkung der Betriebszeiten und Fahrzeuge auf dem Mitarbeiterparkplatz
Kulturgüter	keine	nicht betroffen

III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Tausendbachl“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 13.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 13.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 28.07.2025 in der Zeit vom 04.08.2025 bis einschließlich 04.09.2025

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 24.07.2025 in der Zeit vom 04.08.2025 bis 04.09.2025

6. Erneute Öffentliche Auslegung

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

7. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

8. Satzung

Der Stadtrat der Stadt Regen hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vomals Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Regen,

.....

1. Bürgermeister Andreas Kroner

9. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Regen,

.....

1. Bürgermeister Andreas Kroner

Vorentwurf vom	01.10.2024
Entwurf vom	15.07.2025
Erneuter Entwurf vom	25.11.2025
Genehmigungsfassung vom

IV. Anlage zum Bebauungsplan

Festsetzungsplan

Schalltechnischer Bericht Nr. S2502009 - Bebauungsplan GE Tausendbachl 17.02.2025

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
11.06.2025

Planung:



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

Grünordnung:

Dorothea Haas, Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.
Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
Telefon 09942-904097
Email: Haas.Dorothea@t-online.de