

**I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung  
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

**GE** Gewerbegebiete  
GE 1, GE 2

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

6. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

- zu erhaltender Gehölzbestand/CEF-Maßnahme Haselmaus gem. textliche Festsetzung IV.1.)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
1 = CEF-Maßnahme Artenschutz; gem. textliche Festsetzung IV.2.)  
2 = Ausgleichsfläche; gem. textliche Festsetzung zum Ausgleich VIII)
- zu erhaltender Baumbestand: Buche
- zu erhaltender Baumbestand: sonstige Laubbäume

7. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinsichtlich Bauweise, Höhenfixpunkt und Wandhöhe

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports, Garagen
- Baumfallzone

**II. PLANLICHE HINWEISE**

- Flurgrenze
- 1141/2 Flurnummer
- Höhenlinie mit Meterangabe
- Bestandsgebäude
- mögl. Gebäude
- mögl. interne Erschließung

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung  
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen, Tankstellen und Vergnügungsgärten. Ausgenommen hiervon bleiben zulässig an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter einem Viertel der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebes liegt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung  
2.1 max. zulässige GRZ: 0,8

2.2 Wandhöhe  
Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplante Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.

GE 1: max. zulässige Wandhöhen und Dachform - siehe Planeinträge  
Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten um bis zu 2 m überschritten werden, wenn die technischen Dachaufbauten um das Maß der Höhe von der Außenkante des Gebäudes abgerückt sind.

GE 2: keine baulichen Anlagen - nur Nebenanlagen

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen  
GE 1: abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen mit einer Länge von max. 115 m zulässig.

GE 1: Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximalen Fläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

GE 2: Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur im Bereich der Umgrenzung für Nebenanlagen zugelassen.

4. Abstandflächen  
Die Geltung der Abstandflächen gemäß Art. 6 der BayBO wird angeordnet.

5. Geländeveränderung im Gewerbegebiet

Ein Abweichen vom Urgelände ist um +/- 1,75 m zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen der dafür notwendigen Geländeveränderungen sind mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen. Dabei ist mind. 1,0 m vor Grundstücksgrenze wieder das Urgelände zu erreichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig.

6. Stellplätze und Lagerflächen  
GE1, GE2: Stellplätze und Lagerflächen im Freibereich sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

7. Gebäudegestaltung  
Dachform und Dachneigung  
Siehe Planeinträge

8. Werbeanlagen  
Freistehende Werbeanlagen:  
- maximal ein freistehender Werbepylon  
- bis zu einer Höhe von 6,00 m ab OK geplante Gelände  
- bis zu einer Breite von 1,50 m

Dachwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Die Beleuchtung mit grellen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen, die auf die öffentlichen Straßen ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

9. Beleuchtung des Betriebsgeländes  
Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:  
In der Nacht (22h - 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.  
Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.  
Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.  
Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.  
Die Lichtpunkthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:  
- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m  
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m  
Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Pull-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.  
Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

**IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG/ARTENSCHUTZ**

1. zu erhaltender Gehölzbestand/CEF-Maßnahme Haselmaus  
Der Wald ist als gestuffer struktureller Baum- und Strauchbestand mit einheimischen Laubgehölzen und Tanne zu erhalten.  
Rodung des Jungfichtenaufwuchses und Pflanzung von Hasel- und Beerensträuchern.  
Lücken im Gehölzbestand von mehr als 5 m Länge sind mit folgenden Sträuchern zu bepflanzen:  
Pflanzraster 1,5 x 1,5 mm 3-reihig  
Pflanzqualität: verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 100-125  
Verwendung folgender ausschließlich heimischer Gehölze autochthoner Herkunft in gemischter Pflanzung:  
Hasel - *Corylus avellana*  
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*  
Salweide - *Salix caprea*  
Schlehe - *Prunus spinosa*  
Schneeball - *Viburnum opulus*  
Weißdorn - *Crataegus monogyna*  
Pflanzmaßnahmen sind nur zum Freihaltendes Betriebsgeländes im zulässigen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.  
Verkehrssicherungsmaßnahmen sind davon unberührt.

2. Fläche zum Artenschutz Zauneidechse  
Vorbereitung von Baumaßnahmen:  
Eine ökologische Baubegleitung ist bereits im Planungsstadium von Baumaßnahmen zur Optimierung der Verfahrensabläufe erforderlich.  
Als Vorlauf für Abbrucharbeiten im bestehenden Gewerbegebiet (GE1) sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (5) BNatSchG folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:  
Abbrucharbeiten sind grundsätzlich nur außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenzeit (März bis September) zulässig.  
Planungsphase von Abbrucharbeiten:  
- Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung  
- Voruntersuchung auf Fledermäuse und Gebäudebrüter  
- Festlegen einer angepassten Vorgehensweise  
- Ggf. Durchführen von CEF-Maßnahmen

Als Vorlauf für Baumaßnahmen im Erweiterungsbereich (GE2) sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (5) BNatSchG folgende CEF-Maßnahmen erforderlich und in der angegebenen zeitlichen Reihenfolge einzuhalten:  
Zeitraum Oktober bis Februar:  
- Schonender motormanueller Gehölzschnitt  
- Lagerung des Kronenschnittmaterials in den angegebenen Flächen für CEF-Maßnahmen und in der Eingrünung in mindestens 3 Haufen mit einer Fläche von mindestens 15 m<sup>2</sup>.

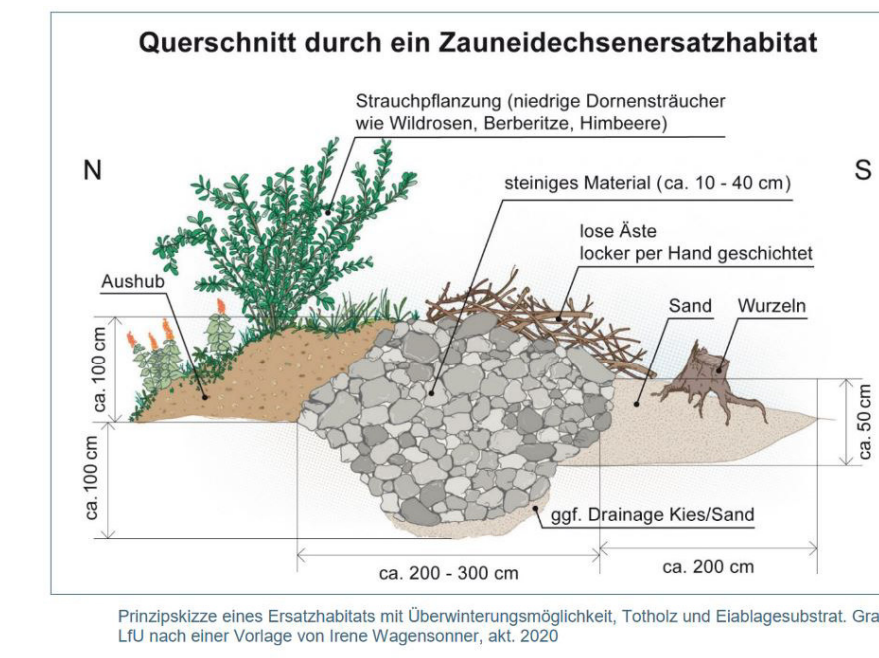
anschließender Zeitraum Mai bis Oktober:  
- Rodung von Wurzelstöcken ausschließlich im Baufeld für Nebenanlagen  
- Lagerung der Wurzelstöcke in den angegebenen Flächen für CEF-Maßnahmen und in der Eingrünung  
Bis Baubeginn:  
- Vergrümpfung im geplanten Baubereich durch regelmäßiges Freischneiden

Baumaßnahme:  
- mit dem bei der Baumaßnahme gewonnenem Steinmaterial werden Lesesteinhaufen in den angegebenen Flächen für CEF-Maßnahmen angelegt  
Pflege der Reptilienhabitate:  
Die südexponierte Seite der Reptilienhabitate ist durch Mahd bei kühler Witterung im zeitigen Frühjahr offen zu halten.

**Folgende konfliktvermeidende und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 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 besetzte Buchen, davon eine mit ausgebrochenen 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	Vergrümpfung im geplanten Baubereich durch regelmäßiges Freischneiden	Zauneidechse
§ 44 BNatSchG Vermeidung	Planungsphase von Abbrucharbeiten: • Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung – Voruntersuchung auf Fledermäuse und Gebäudebrüter • Festlegen einer angepassten Vorgehensweise • Abbruch der offenen Lagergestelle grundsätzlich nur außerhalb der Vogelbrut- bzw. Wochenstubenzeit • September – März • 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 Vergrümpfungsbereich 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

Anlage von Zauneidechsen-Habitaten:  
Totholz-Haufen, Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen in und auf der bestehende Böschung.



**V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT**

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebietes erfolgt folgendermaßen:  
1. Oberflächenentwässerung  
Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss breittüchtig versickert werden oder gesammelt in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Eine Wasserrechtliche Erlaubnis ist zu beantragen. Die Einleitung von Oberflächennasser in den Schmutz- bzw. Regenwasserkanal ist unzulässig.

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

**VI. FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ**

GE 2: Die Betriebszeit von Parkplätzen ist nur zulässig von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr  
Das Befahren mit LKW ist unzulässig

**VII. HINWEISE DURCH TEXT**

1. private Erschließungsflächen:  
Erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen in den Privatstraßen liegen in der Unterhaltlast der privaten Eigentümer und nicht der der Stadt Regen.  
Das Leitungsrecht (Abwasser und Trinkwasser) ist privat mit den jeweiligen anderen Grundstückseigentümern über Gestattungsverträge notariell zu regeln.  
Der Winterdienst ist privat mit den jeweiligen anderen Grundstückseigentümern über Gestattungsverträge notariell zu regeln. Sie unterliegen nicht der öffentlichen Reumpflicht und Unterhaltspflicht.  
Die Mülltonnen müssen am Abholtag an der öffentlichen Erschließungsstraße abgestellt werden.  
Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahndarf für die Erschließung bestimmen öffentlichen Straße komplett in Unterhaltlast der Anlieger. Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen.  
Die Kosten für das eventuell erforderlich werdende Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

2. Hinweise zum Gesundheitswesen  
Bei der Zulassung von Brauchwasseranlagensystemen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwasseranlagensystemen 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.

3. Winterdienst  
Aufgrund der exponierten Lage wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mit Schneeeinlagerungen im Bereich der Zufahrten und Zugänge durch den Winterdienst gerechnet werden muss.  
Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den darauf vorhandenen Anlagen aus der Durchführung des Straßenwinterdienstes erwachsen, stehen dem Eigentümer keine Ersatzansprüche durch die Stadt zu.

4. Hinweise zum Brandschutz:  
Löschwasserbereitstellung:  
Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 80 m erreicht werden kann.  
Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflächensanitär auszuführen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Sicherheitsabstand:  
Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

5. Hinweise zur Landwirtschaft:  
Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.  
Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-Bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

6. Kanalhausanschlüsse (Regenwasser und Schmutzwasser):  
Sollern aufgrund späterer Grundstücksteilungen oder aus anderweitigen Gründen zusätzliche Kanalhausanschlüsse erforderlich werden, sind diese in einem separaten Verfahren bei der Stadt Regen zu beantragen.

Im Falle einer Genehmigung liegt die Unterhaltlast für diese zusätzlichen Hausanschlüsse vollständig bei den jeweiligen Anliegern. Dies gilt auch für die öffentlichen oder im Eigentum Dritter stehender Grundstücke.  
Für nicht im Eigentum des jeweils betroffenen Anliegers stehende Grundstücksbereiche empfiehlt sich der Eintrag einer entsprechenden Grundstückenbarkeit.

7. Kabelanschlüsse (Strom und Telekommunikationsinfrastruktur):  
Bei der Bayerwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.  
Für den rechtzeitigen Ausbau des Stromversorgungsnetzes bzw. der Telekommunikationsinfrastruktur ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH bzw. der Deutschen Telekom Technik GmbH mitgeteilt wird.

8. Starkregenereignisse:  
Gebien wild abfließendes Wasser nach Starkregenereignissen haben sich die Grundstückseigentümer selbst zu schützen.

9. Baugenehmigung:  
Die Festsetzungen zur Grünordnung, aber auch zu wasserdurchlässigen Belägen und Geländeänderungen werden für die Bauantragsteller rechtswirksam, wenn sie als Auflagen in der Baugenehmigung übernommen werden.

10. Baumfällzone  
Die Gefährdung von Eigentum und Besitz durch Baumfall innerhalb der Baumfällzone besteht. Ersatzansprüche gegenüber den Waldesigentümern im Falle eines Schadens sind privatrechtlich zu klären.  
Der Grundeigentümer ist für die Verkehrssicherheit verantwortlich. Die Verkehrssicherheit der Gehölzbestände sollte jährlich sowie nach Schadereignissen durch einen Sachverständigen überprüft und dokumentiert werden.  
Gehölzschnitt und Heckenpflege sind nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum vom 1.10. bis 29.02. zulässig.

11. Bodendenkmäler  
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DStGG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

12. Hinweise zur Artenschutz:  
ökologische Baubegleitung erforderlich bei:  
- Durchführung von CEF-Maßnahmen - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß textliche Festsetzung IV  
- Änderungen/ Abriss von Gebäuden  
- Freimachen von Baufeldern

13. Sanierungsmaßnahmen  
Die Stadt Regen hat mit Beschluss vom 21.04.2026 die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom 21.04.2026 als Sitzung beschlossen.

14. Aufstellungsbeschluss (E 2 Abs. 1 BauGB)  
Der Ausschuss der Stadt Regen hat in der Sitzung vom 08.10.2024 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2024 örtlich bekannt gemacht

15. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 01.10.2024 hat in der Zeit vom 13.11.2024 bis 20.12.2024 stattgefunden.

16. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 01.10.2024 hat in der Zeit vom 13.11.2024 bis 20.12.2024 stattgefunden.

17. 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.

18. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 25.07.2025 in der Zeit vom 04.08.2025 bis 04.09.2025 (Frist: 1 Monat).

19. Erneute Öffentliche Auslegung  
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 16.01.2026 in der Zeit vom 23.01.2026 bis einschließlich 24.02.2026.

20. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 16.01.2026 in der Zeit vom 23.01.2026 bis 24.02.2026 (Frist: 1 Monat).

21. Erneute Öffentliche Auslegung  
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 02.04.2026 in der Zeit vom 02.04.2026 bis einschließlich 17.04.2026.

22. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 02.04.2026 in der Zeit vom 02.04.2026 bis 17.04.2026 (Frist: 1 Monat).

23. Satzungsbeschluss  
Die Stadt Regen hat mit Beschluss vom 21.04.2026 die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom 21.04.2026 als Sitzung beschlossen.

2 private Ausgleichsflächen Gemarkung Rinchnachmündl Fl. 184 TF, 826 TF  
Die Grenzen der je 1.600 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsflächen ist im Gelände durch die dauerhafte Markierung der Ecken zu kennzeichnen.  
Das Grünland ist zu einer artreichen Mähweide (G212 gem. Biotopwertliste) zu entwickeln.  
Entlang der Grenzen sind 1 m breite Altgrasstreifen stehen zu lassen, die wechseld nur in jedem 2. Jahr gemäht werden.  
Düngung, PSM und Mulchen sind unzulässig. Das Mähgut ist auf der Fläche zu trocken und muss entfernt werden.  
Das Grünland ist 5 Jahre lang auszuharzen mit 3 Schnitten pro Jahr ohne Festlegung eines Schnittzeitpunktes.  
Anschließend ist es als Heuwiese mit 2 Schnitten pro Jahr, 1. Schnitt ab 15.06., zu bewirtschaften.



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Tausendbach"**

Stadt Regen Landkreis Regen		Regierungsbezirk Niederbayern	
Geltungsbereich GE	Größe von rund 1,76 ha	 M 1 : 1.000	
Betroffene Grundstücke:	Fl. Nr. TF 1528/1, 1528, TF 1529/1, 1529, TF 1530/1, und 1530 der Gemarkung Rinchnachmünd		
Geltungsbereich der Ausgleichsfläche:	Größe von rund 0,32 ha		
Betroffene Grundstücke:	Fl. Nr. TF 184, TF 826 der Gemarkung Rinchnachmünd		

**VERFAHREN**

1. Aufstellungsbeschluss (E 2 Abs. 1 BauGB)  
Der Ausschuss der Stadt Regen hat in der Sitzung vom 08.10.2024 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2024 örtlich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 01.10.2024 hat in der Zeit vom 13.11.2024 bis 20.12.2024 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 01.10.2024 hat in der Zeit vom 13.11.2024 bis 20.12.2024 stattgefunden.

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 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 25.07.2025 in der Zeit vom 04.08.2025 bis 04.09.2025 (Frist: 1 Monat).

6. Erneute Öffentliche Auslegung  
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 16.01.2026 in der Zeit vom 23.01.2026 bis einschließlich 24.02.2026.

7. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 16.01.2026 in der Zeit vom 23.01.2026 bis 24.02.2026 (Frist: 1 Monat).

8. Erneute Öffentliche Auslegung  
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 02.04.2026 in der Zeit vom 02.04.2026 bis einschließlich 17.04.2026.

9. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 02.04.2026 in der Zeit vom 02.04.2026 bis 17.04.2026 (Frist: 1 Monat).

10. Satzungsbeschluss  
Die Stadt Regen hat mit Beschluss vom 21.04.2026 die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom 21.04.2026 als Sitzung beschlossen.

Ausgefertigt  
Ort: Regen

.....  
Andreas Kroner  
1. Bürgermeister

11. Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ort: Regen

.....  
Andreas Kroner  
1. Bürgermeister

Stadtplatz 9   94209 Regen   Tel. 0 99 21 97 10 66 - 0   bolwien-architekten.de	BOLWIEN ARCHITECTEN
Entwurfsverfasser: <i>L. Bolwin</i>	Vorentwurf: 01.10.2024 Entwurf: 15.07.2025 erneuter Entwurf: 25.11.2025 erneuter Entwurf: 17.03.2026 Fassung: 21.04.2026