

Begründung zur Aufhebungssatzung Bebauungsplan „SO Hotel Waldschmidtpark“

Fassung vom 07.07.2026



Stadt Regen
Landkreis Regen

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Aufhebung des Bebauungsplans „SO Hotel Waldschmidtspark“	3
1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Lage und Erläuterung des Plangebietes	3
3.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Bebauungsplanaufhebung	5
4.	Variantenprüfung	5
5.	Planungsrechtliche Situation	5
5.1	Landes- und Regionalplanung	5
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Bebauungsplan	6
6.	Lage- und Bestandssituation	7
6.1	Lage	7
6.2	Bebauung	7
6.3	Erschließung	7
6.4	Konzept der Grünordnung	8
7.	Denkmalschutz	8
8.	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplans	9
II.	Umweltbericht	10
1.	Einleitung	10
1.1	Rechtliche Grundlagen	10
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	10
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	11
1.3.1	Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans	14
1.3.2	Überschwemmungsgebiete, Hochwasser, Starkregenereignisse	15
1.3.3	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	16
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	17
III.	Verfahren	22

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Aufhebung des Bebauungsplans „SO Hotel Waldschmidtpark“

Vom

1. Rechtsgrundlage

Die Stadt Regen hat am 03.02.2026 beschlossen, den Bebauungsplan „SO Hotel Waldschmidtpark“ aufzuheben.

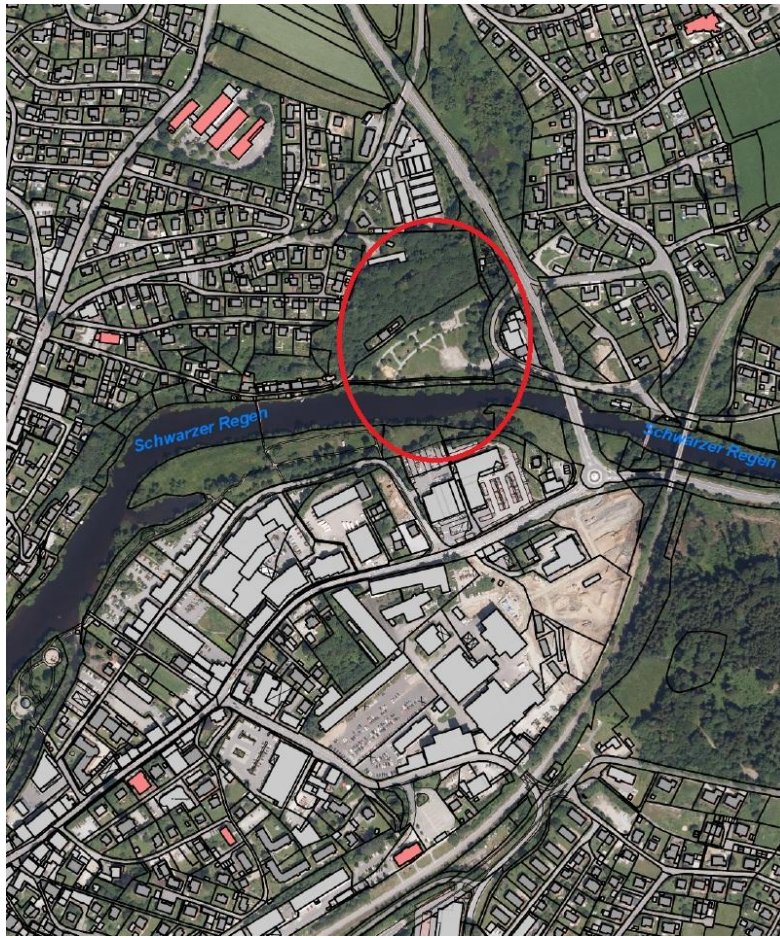
Das Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans Bebauungspläne für kleinere Bereiche innerhalb der Gemeinde zu entwickeln. Als Ortssatzungen treffen Bebauungspläne rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Eine Aufhebung der Bebauungspläne kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern ist als eigenes Planverfahren durchzuführen, das mit dem Beschluss einer Satzung abgeschlossen wird. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung finden weder die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Anwendung.

Die so genannte Aufhebungssatzung hebt sowohl die Inhalte als auch den Bebauungsplan selbst auf. Auf der Urkunde des Bebauungsplans erfolgt nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens der Hinweis, dass dieser Plan außer Kraft getreten ist. Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensleiste auf der Planurkunde dokumentiert. Der Aufhebungssatzung ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt werden. Ebenso ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, gemäß § 2a BauGB sind ein Umweltbericht über die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

2. Lage und Erläuterung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich im Osten des Stadtgebietes von Regen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Parkflächen und Grünanlagen, sowie Gehwege.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nrn. 520 und 700/4 der Gemarkung, Regen. Die Größe der Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,16 ha und umfasst den gesamten Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „SO Hotel Waldschmidtpark“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Planzeichnung im Anhang entnommen werden.



Luftbild des Plangebiets maßstabslos

3. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Bebauungsplanaufhebung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „SO Hotel Waldschmidtspark“ ist seit 09.04.1996 rechtskräftig.

Zu dem Bebauungsplan gibt es keine Deckblattänderungen. Ziel der Planung war es, mit dem Bebauungsplan ein Sondergebiet für ein Hotel mit gewerblichem Fremdenverkehr sowie ein Sondergebiet für eine Seniorenwohnanlage mit Tiefgarage zu entwickeln. Es kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan nicht umgesetzt ist und die mit der Planung beabsichtigte Entwicklung auch nicht mehr realisiert werden soll. Somit wird empfohlen, den Bebauungsplan aufzuheben und damit zukünftiges das Gebiet dem baurechtlichen Außenbereich des § 35 BauGB zuzuführen.

4. Variantenprüfung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird kein erstmaliges Baurecht auf den betreffenden Grundstücken geschaffen, sondern lediglich das zugrundeliegende Planungsrecht geändert. Da das Gebiet baulich nicht mehr entwickelt werden soll, gibt es keine Alternativen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist ortsgebunden, so dass auch keine Alternativflächen für die Planung in Frage kommen.

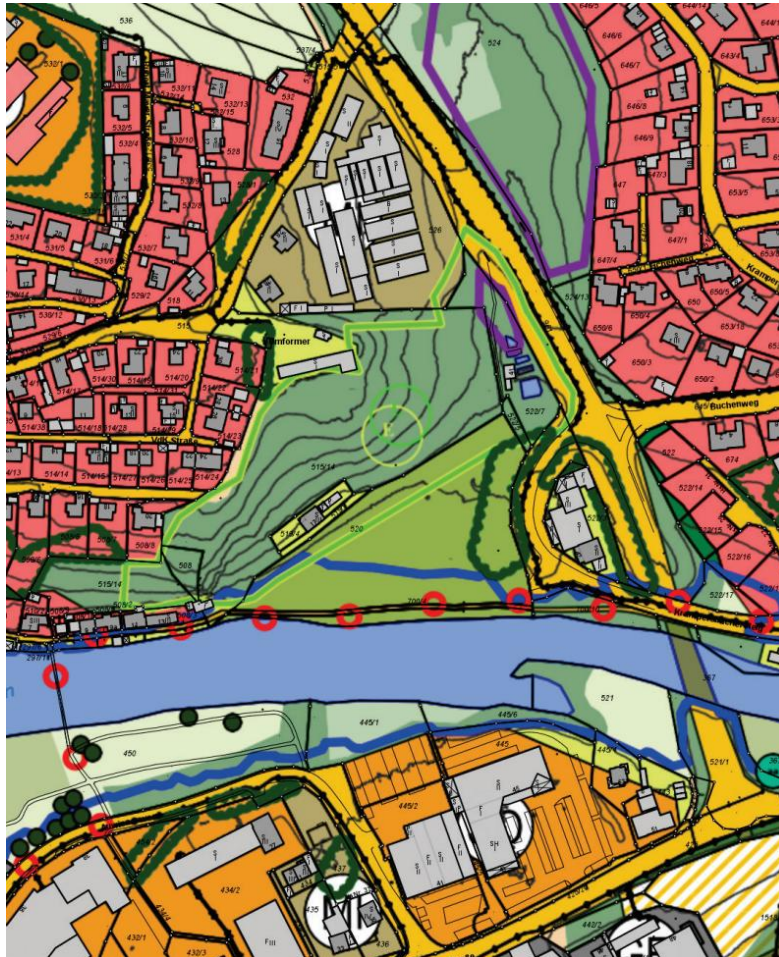
5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Aufhebung des derzeitigen Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Umsetzung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.

5.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen des Geltungsbereichs sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die vorhandene Nutzungsstruktur entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wurde für diesen Bereich im Zuge der Neuaufstellung an die geplante Aufhebung angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan maßstabslos

5.3 Bebauungsplan

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Bebauung wurde nicht umgesetzt. Dies ist auf dem Luftbild ist zu erkennen. Es liegen auch keine Baugenehmigungen oder Anträge auf Baugenehmigung vor.

6.4 Konzept der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden ebenfalls nicht umgesetzt. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „So Hotel Waldschmidtspark“ setzt zu pflanzende Bäume 1. Und 2. Wuchsordnung fest, sowie zu erhaltenden Baumbestand. Der zu erhaltende Baumbestand ist vollständig vorhanden. In einzelnen Bereichen haben Neupflanzungen stattgefunden. Die Vorgaben des Grünordnungsplans wurden jedoch nicht vollständig umgesetzt.

7. Denkmalschutz

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

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



Ausschnitt aus der Denkmalkarte mit Luftbild maßstabslos

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

8. Zulässigkeit von Bauvorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplans

Das ursprüngliche Planerfordernis für den Bebauungsplan „SO Hotel Waldschmidtpark“ ist entfallen, da das Plangebiet nicht mehr entwickelt werden soll.

Mit Inkrafttreten der Aufhebung richten sich die Beurteilung des Gebiets nach § 35 BauGB.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht umfasst hierzu v. a. die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Umweltauswirkungen auf

- den Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung. Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Regen hat am 24.06.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „SO Hotel Waldschmidtspark“ aufzuheben. Die Aufhebung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde. Die Aufhebung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist Erkenntnis, dass das mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Vorhaben zur Errichtung eines Hotels sowie einer Seniorenresidenz nicht mehr verwirklicht werden soll. Die Flächen des Geltungsbereichs sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Die vorhandene Nutzungsstruktur entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und bleibt auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes erhalten. Der Flächennutzungsplan wurde für dieses Gebiet bereits im Zuge der Neuaufstellung im Jahr 2024 entsprechend geändert und von einem Sondergebiet in eine Grünfläche geändert, da hier bereits im Bestand eine intensiv genutzte Parkfläche vorhanden ist und weiterhin erhalten werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nrn. 520 und 700/4 der Gemarkung, Regen. Die Größe der Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,25 ha und umfasst den gesamten Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „SO Hotel Waldschmitpark“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „SO Hotel Waldschmitpark“ ist seit 09.04.1996 rechtskräftig. Zu dem Bebauungsplan gibt es keine Deckblattänderungen. Ziel der Planung war es, mit dem Bebauungsplan ein Sondergebiet für ein Hotel mit gewerblichem Fremdenverkehr sowie ein Sondergebiet für eine Seniorenwohnanlage mit Tiefgarage zu entwickeln. Es kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan nicht umgesetzt ist und die mit der Planung beabsichtigte Entwicklung auch nicht mehr realisiert werden soll. Somit wird empfohlen, den Bebauungsplan aufzuheben und damit zukünftiges das Gebiet dem baurechtlichen Außenbereich des § 35 BauGB zuzuführen.

Vielmehr soll weiterhin die bestehende intensiv genutzte Parkanlage erhalten bleiben.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	Ziele für die Umweltprüfung
Baugesetzbuch (BauGB)	• Schutz der in § 1 Abs. 5, 6 und § 1a BauGB benannten Belange des Umweltschutzes. • Festsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen im Falle von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. • Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang zu Flächen für Wohnzwecke umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich (...) genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen

	Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. • Schutz von Natur und Landschaft • Schutz des Landschaftsbildes • Schutz der Erholungsfunktion der Landschaft • Schutz von Naturhaushaltsfunktionen wie Boden, Klima, Biotope etc. • Bewahrung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft • Schutz der biologischen Vielfalt • Schutz von besonders und streng geschützten Arten der Flora und Fauna (Artenschutz) • Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	• Schutz des kohärenten Schutzgebietssystems Natura 2000 • Schutz natürlicher Lebensräume und wildlebender Tiere und Pflanzen bzw. Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse • Erhaltung der biologischen Vielfalt
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)	• Schutz der natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen • Schutz der natürlichen Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Schutz der natürlichen Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers • Schutz der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte • Schutz u.a. der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsfunktion
Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)	• Prüfung von bestehenden oder möglichen nachteiligen Einwirkungen auf den Boden • Schutz des Bodens vor nachteiligen Einwirkungen

	• Nachweis von schädlichen Bodenveränderungen • Festlegung von Maßnahmen zur Abwehr und/oder zur Sanierung von Altlasten und Bodenverunreinigungen
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Oberflächengewässerverordnung (OGewV) Grundwasserverordnung (GrwV)	• Vermeidung der Verschlechterung des ökologischen und des chemischen Zustands von oberirdischen Gewässern • Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten ökologischen und eines guten chemischen Zustands • Vermeidung der Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper • Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper • Sicherstellung des Trinkwasser- und Heilquellenschutzes • Beachtung des Hochwasserschutzes und Vermeidung von Hochwassergefahren sowie -risiken
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	• Schutz des Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen • Vorbeugung gegenüber dem Entstehen von Immissionen (Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen durch Geräusche, Luftverunreinigungen, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen) • Festlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von Emissionen bzw. immissionsseitigen Belastungen
TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)	• Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft, insbesondere der menschlichen Gesundheit vor schädlichen anlagenbedingten Geräuschen • Vorsorge vor nachteiligen Geräuschemissionen • Schutz der Nachbarschaft durch Sicherstellung der Einhaltung von nutzungsbezogenen Immissionsrichtwerten
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	• Schutz vor unzulässigen Geräuschemissionen durch städtebauliche Maßnahmen • Sicherstellung des vorbeugenden Geräuschemissionsschutzes als Voraussetzung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen

	• Festlegung von Maßnahmen zur Verringerung und Vorsorge von Geräuschemissionen
TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft)	• Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen • Vorsorge von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe • Sicherstellung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt • Festlegung von Maßnahmen zur Verminderung von Luftschadstoffemissionen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen
Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV)	• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe • Sicherstellung der Einhaltung und Verminderung von anlagenbezogenen Immissionen
12. BImSchV - Störfall-Verordnung	• Prüfung der Anwendbarkeit der Störfall-Verordnung • Schutz gegenüber Gefahren für das Leben des Menschen, Gesundheitsgefahren und der Umwelt insgesamt gegenüber Störfällen
Licht-Leitlinie der Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)	• Vermeidung von Belästigungen und Gesundheitsbeeinträchtigungen des Menschen durch Blendwirkungen oder Aufhellungen • Vermeidung / Verminderung von schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere

1.3.1 Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Wald mit der Zweckbestimmung Schutzwald Lebensraum und Schutzwald Erholung.

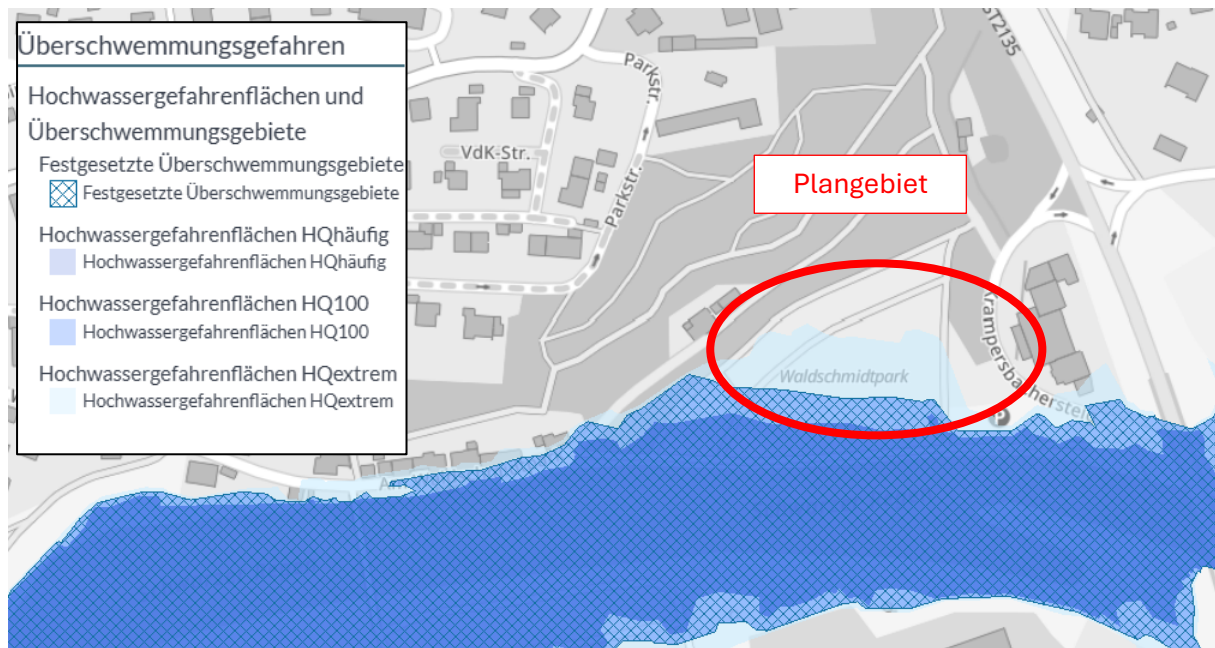
Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden Gehölzstrukturen (Feldgehölz, Hecken, Gebüsche sowie Einzelbäume) im Sinne einer Ortseingrünung.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regens; Darstellung unmaßstäblich

1.3.2 Überschwemmungsgebiete, Hochwasser, Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes entlang des Regens und der Hochwassergefahrenflächen im Stadtgebiet von Regens erkennbar.



Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen;
(Umweltatlas Atlas LfU Bayern 2025); Darstellung unmaßstäblich

Das Plangebiet befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, sowie in Hochwassergefahrenflächen.

Ergänzend dazu ist auf mögliche Starkniederschlagsereignisse hinzuweisen. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge auf Grund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

1.3.3 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler.

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

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

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

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

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Im Biotopkataster sind keine Biotopflächen ausgewiesen.

Das Baugebiet liegt im Stadtgebiet der Stadt Regen. Dieses ist im näheren Umfeld von Bebauung geprägt.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keiner Versiegelung der Flächen.

Durch die Aufhebung wird das Gebiet nicht verändert, da dieses bereits nahezu vollständig bebaut ist. Eine Beeinträchtigung von Arten und deren Lebensräume sowie Vegetationsbestände findet nicht statt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Angrenzend an das bestehende Plangebiet befindet sich der Schwarze Regen. Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keiner Versiegelung der Flächen. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser

Gemäß § 3 Nr. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das Grundwasser definiert als

das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht. Grundwasser ist ein natürliches, nur bedingt regenerierbares Naturgut und daher besonders schützenswert. Es dient der Trinkwasserversorgung des Menschen und stellt ein Transportmittel für gegen und anthropogen zugeführte Stoffe dar.

Gemäß der digitalen hydrogeologischen Karte dHK100 wird die hydrogeologische Eigenschaft beschrieben als: „Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Porendurchlässigkeiten und reliktscher Kluftdurchlässigkeit (Zersatz) über primär $\pm$ isotropem Kluft-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit sehr geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten“.

Das Grundwasser ist von der Planung nicht betroffen, da keine Flächeninanspruchnahme stattfindet, die Einfluss auf die Grundwasserneubildungsfunktion haben kann.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im Geltungsbereich sind keine zu schützenden Böden vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keiner Versiegelung der Flächen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Die klimatischen Verhältnisse werden sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht ändern.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine Veränderungen des Klimas und der Luftqualität eintreten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Bebauungsplan setzt einen zu erhaltenden Baumbestand fest, sowie die Neupflanzung mehrerer Bäume 1. Und 2. Wuchsordnung.

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

Es sind keine negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden sich bezüglich der Schallbelastung keine Änderungen ergeben. Das Gebiet ist unbebaut und sämtliche Erschließungen und Parkplatzerrichtungen sowie Tiefgaragen werden durch die Herausnahme nicht mehr umgesetzt.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Lärmbelastungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keiner Versiegelung der Flächen.

Ergebnis:

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

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Ergebnis
Biotope + Arten	Keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Wasser	Keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Boden	Keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Klima + Luft	Keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Landschaftsbild + Erholung	Keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Mensch	Keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Kultur + Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen

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

Für das Planungsgebiet besteht ein derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan, der für den Geltungsbereich ein Sondergebiet für ein Hotel und eine Seniorenresidenz mit Tiefgarage vorsieht. Da die Fläche derzeit unbebaut ist, könnten sich bei Nichtaufhebung des Bebauungsplans erhebliche Änderungen des Umweltzustandes ergeben. Der Bebauungsplan könnte bei Nichtaufhebung jederzeit umgesetzt werden.

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

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans findet kein Eingriff statt. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird kein erstmaliges Baurecht auf den betreffenden Grundstücken geschaffen, sondern lediglich das zugrundeliegende Planungsrecht geändert. Da das Gebiet bisher nicht baulich entwickelt und keine Änderung dieser Situation beabsichtigt ist, gibt es keine Alternative Planungsmöglichkeit.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird kein erstmaliges Baurecht auf den betreffenden Grundstücken geschaffen. Vielmehr wird das bestehende, aber nicht realisierte Baurecht aufgehoben.

Da das Gebiet bisher baulich nicht entwickelt ist und auch künftig nicht entwickelt werden soll, hat die Aufhebung des Bebauungsplans keinen Einfluss auf die Schutzgüter. Zudem kommt es nicht zu einer Versiegelung der Flächen, wie im Bebauungsplan angedacht. Aus diesem Grund sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Bauausschuss der Stadt Regen hat in der Sitzung vom 03.02.2026 die Aufhebung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 09.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 09.03.2026 bis einschließlich 17.04.2026.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 09.03.2026 bis einschließlich 17.04.2026.

3. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 26.05.2026 in der Zeit vom 02.06.2026 bis einschließlich 03.07.2026.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 26.05.2026 in der Zeit vom 02.06.2026 bis 03.07.2026.

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Regen hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.07.2026, in der Sitzung des Bauausschusses vom 07.07.2026 als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Regen, 20.07.2026

.....
Andreas Kroner
Erster Bürgermeister

Vorentwurf vom 03.02.2026
Entwurf vom 12.05.2026
Fassung vom 07.07.2026

Planung: _____

Simone Mader

Leitung
Bauverwaltung

Stadt Regen

Tel.: +49 9921 604 - 311



Fabian Reichenberger

Planung
Bauverwaltung

Stadt Regen

Tel.: +49 9921 604 - 314



.....
Simone Mader

.....
Fabian Reichenberger