

**B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U M
D E C K B L A T T N R . 1
Z U M
F L Ä C H E N N U T Z U N G S P L A N
M I T I N T E G R I E R T E M L A N D S C H A F T S P L A N**

**Stadt Regen
Gemarkung March**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Regen
Niederbayern**

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Lage	4
3.	Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung.....	6
3.1	Vorgaben aus der Raumordnung.....	6
3.2	Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)	10
3.3	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	11
3.4	Biotopkartierung Bayern	12
3.5	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	13
3.6	Überschwemmungsgebiete, Hochwasser und Starkregen.....	14
3.7	Wassersensibler Bereich	16
3.8	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht.....	17
3.9	Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz.....	18
3.10	Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes	19
4.	Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung.....	20
4.1	Anlass	20
4.2	Planungsumfang.....	21
4.3	Straßen und Wegeanbindungen	21
4.4	Spielplatz.....	21
4.5	Wasserversorgung	21
4.6	Löschwasserversorgung	21
4.7	Abwasserbeseitigung.....	21
4.8	Stromversorgung	22
4.9	Erneuerbare Energien	22
4.10	Telekommunikation	22
4.11	Abfallentsorgung.....	22
4.12	Bodenschutz.....	23
5.	Immissionsschutz	23

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

5.1	Lärm	23
5.2	Staub / Geruch	23
5.3	Lichtemissionen.....	24
5.4	Elektromagnetische Felder	24
6.	Klimaschutz und Klimaanpassung	24
7.	Grünordnerische Maßnahmen	24
8.	Umweltbericht.....	26
8.1	Allgemeines	26
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden.....	27
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	31
8.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands).....	37
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan	47
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	47
8.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	47
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	47
8.9	Zusammenfassung	47
	Literaturverzeichnis	49
	Abbildungsverzeichnis.....	50

1. Allgemeines

Die Stadt Regen beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Ortschaft March, ca. 4,5 km westlich des Hauptortes Regen durch das Deckblatt Nr. 1 zu ändern und die Fläche zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden Siedlungsgebietes (allgemeines Wohngebiet) geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

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

Ziel des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche in der Ortschaft March, Stadt Regen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 1 wird für das neu geplante Wohnaugebiet der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "St.-Wolfgang-Straße" aufgestellt.

2. Lage

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

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

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

Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

¹ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen



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

3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Stadt Regen im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, ist als Mittelzentrum ausgewiesen und bildet zusammen mit Zwiesel ein Doppelzentrum.²

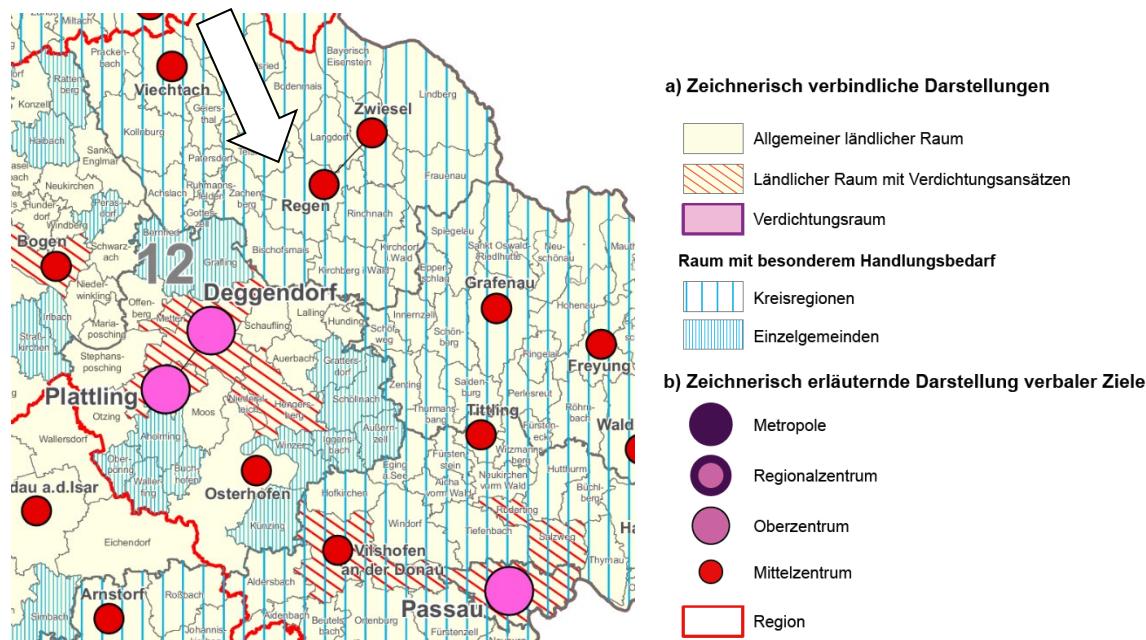


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

- | | |
|--------------|---|
| 1. 1 | Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit |
| 1.1.1 | Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen |
| 1.1.1(Z) | <i>In allen Teilläumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilläume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.</i> |
| 1.1.2 | Nachhaltige Raumentwicklung |
| 1.1.2(Z) | <i>Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilläumen ist nachhaltig zu gestalten.</i> |
| 1. 2 | Demographischer Wandel |
| 1.2.1 | Räumlichen Auswirkungen begegnen |
| (Z) | <i>Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.</i> |

² (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

- 1.2.2 *Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*
- 3 ***Siedlungsstruktur***
- 3.1 ***Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächen sparen***
- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- 3.3 ***Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot***
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

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

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

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

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

Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von Regen an. Auch die vorhandenen Straßen im angrenzenden Wohngebiet sind so angelegt, dass die neuen Parzellen bereits durch den Straßenbestand erschlossen sind. Somit kann an die bestehende Infrastruktur nahtlos angeschlossen werden.

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Regen in der Region 12 – Donau-Wald und ist als Mittelzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingestuft. Zudem liegt Regen auf einer Entwicklungsachse.³

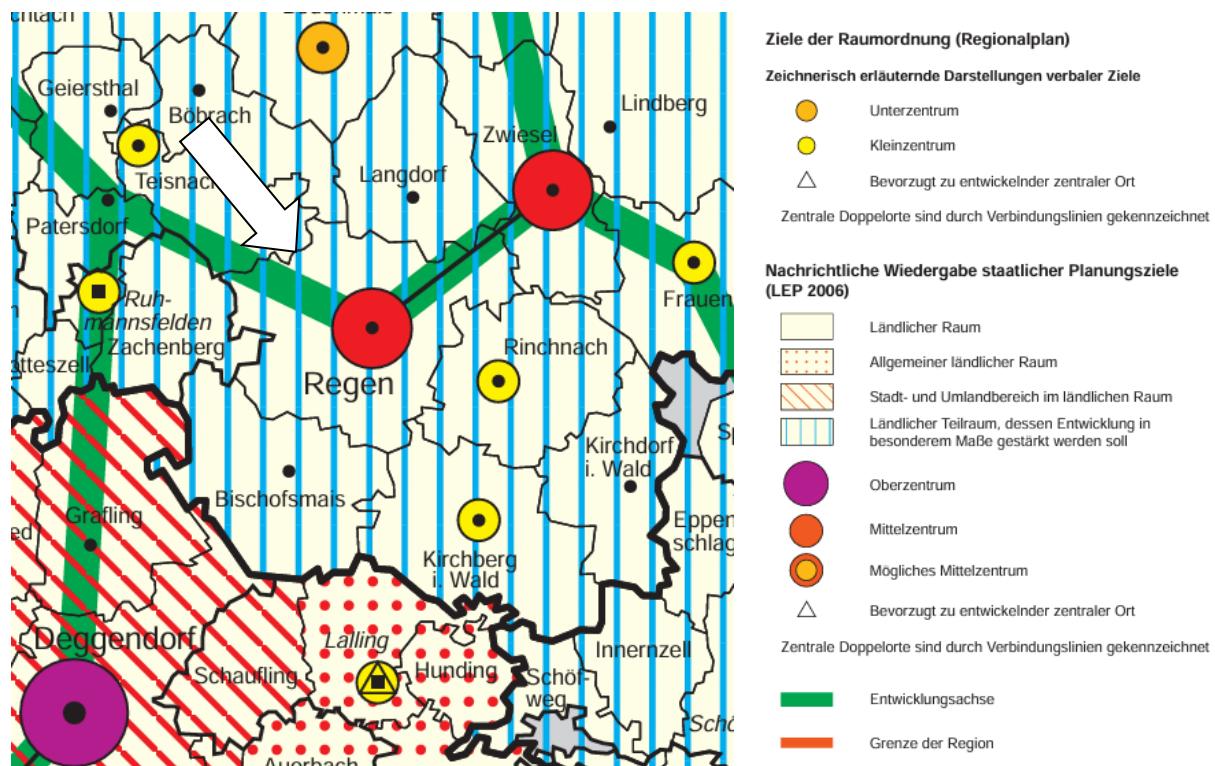


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich

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

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

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

Laut der Erfassung aus Statistik Kommunal⁴ der Stadt Regen vom Mai 2025 und der Hochrechnung im Demographie-Spiegel⁵ ist die Bevölkerungsentwicklung stagnierend bzw. bis 2039 leicht rückläufig, jedoch ist durch den demographischen Wandel ein Anstieg der über

³ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

⁴ (Statistik Kommunal 2024 - Stadt Regen 09 276 138, 2025)

⁵ (Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Regen - Berechnungen bis 2039, 2021)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

65-Jährigen prognostiziert. Dies bedingt die Bereitstellung von Wohnraum für überwiegend ältere Personen in kleinen Haushalten. Jedoch sollte auch für ortsansässige junge Familien Wohnbaufläche geschaffen werden. Dies erfüllt das geplante Wohnaugebiet.

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

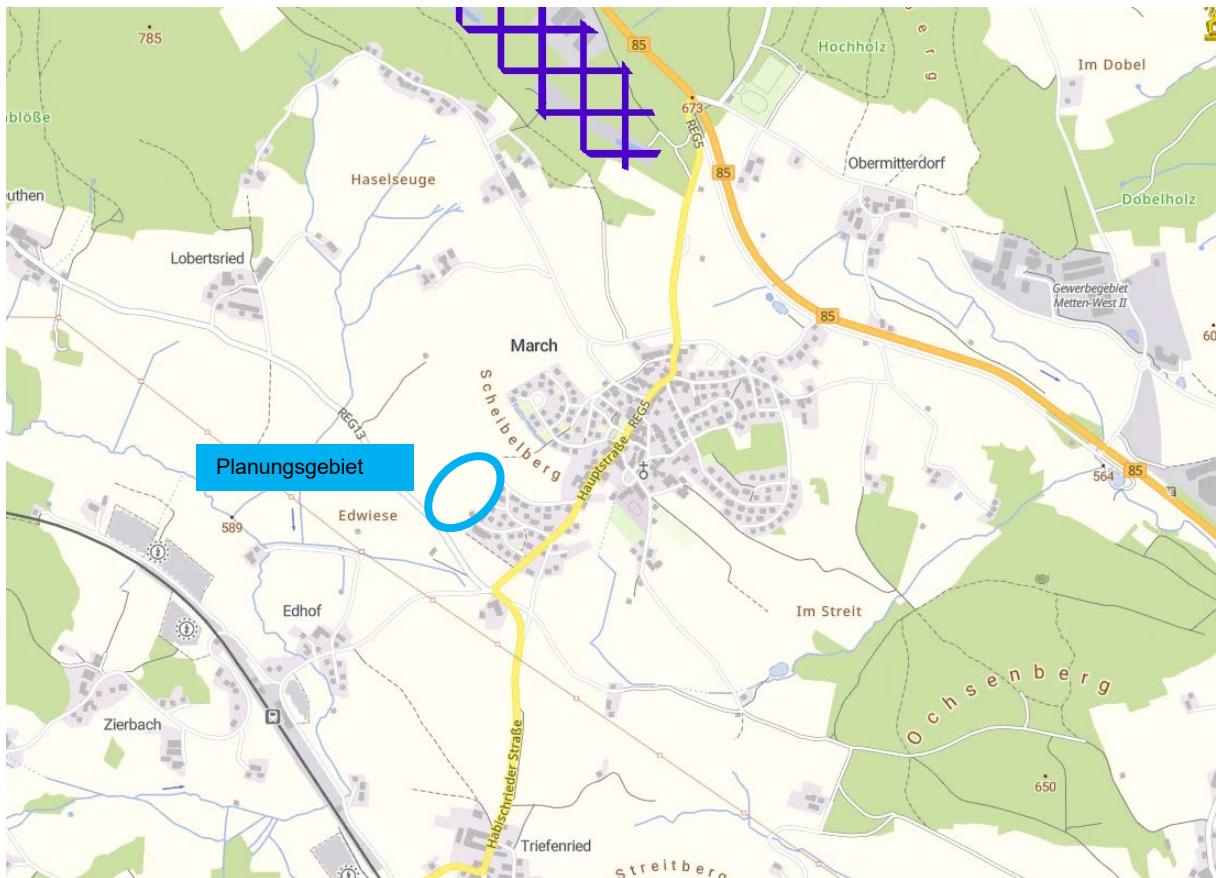


Abb. 4: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Lila kariert: Vorbehaltsgebiet für Bodenschätzungen

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

3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)⁶. Das FFH-Gebiet „Oberlauf des Regens und Nebenbäche“ liegt ca. 2,8 km östlich der Planungsfläche.

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



Abb. 5: *Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich*

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

⁶ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

3.3 **Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

Die Planungsfläche liegt, genauso wie der gesamte Landkreis Regen, im Naturpark „Bayerischer Wald“. Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Naturschutzgebiet oder Nationalpark. Der Ort March ist vom Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ umgeben. Die Schutzgebietsfläche wird jedoch durch die Planungsfläche nicht tangiert.⁷

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

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



Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Grün gestreift: Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“

⁷ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

3.4 Biotopkartierung Bayern / Ökoflächen

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Öko- bzw. Ausgleichsflächen.⁸

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

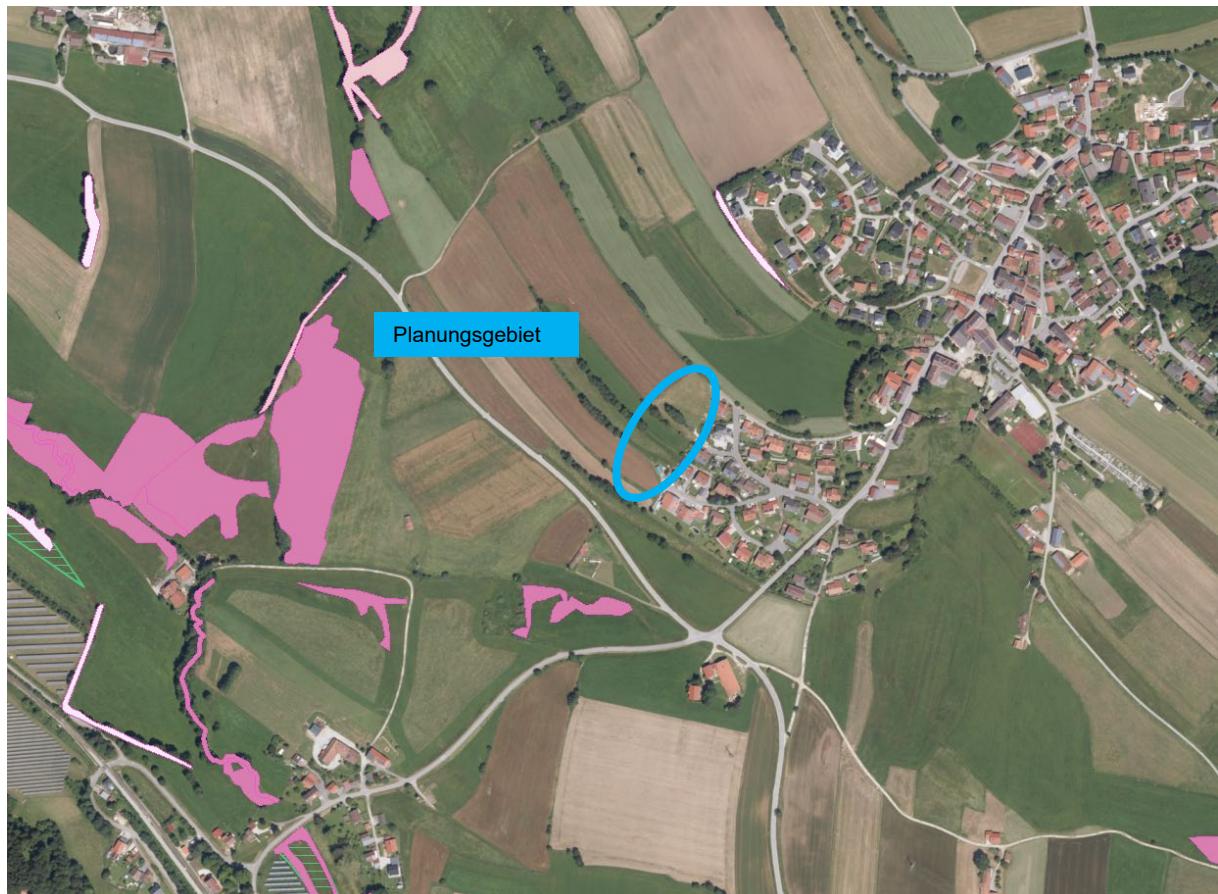


Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

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

⁸ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen⁹:

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

Im Bereich des Deckblattes Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁰:

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

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

⁹ (BNatSchG, 2024)

¹⁰ (BayNatSchG, 2024)

3.6 Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen und Starkregen

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes entlang des Regens und der Hochwassergefahrenflächen im Stadtgebiet von Regen erkennbar. Aus der Karte ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.¹¹

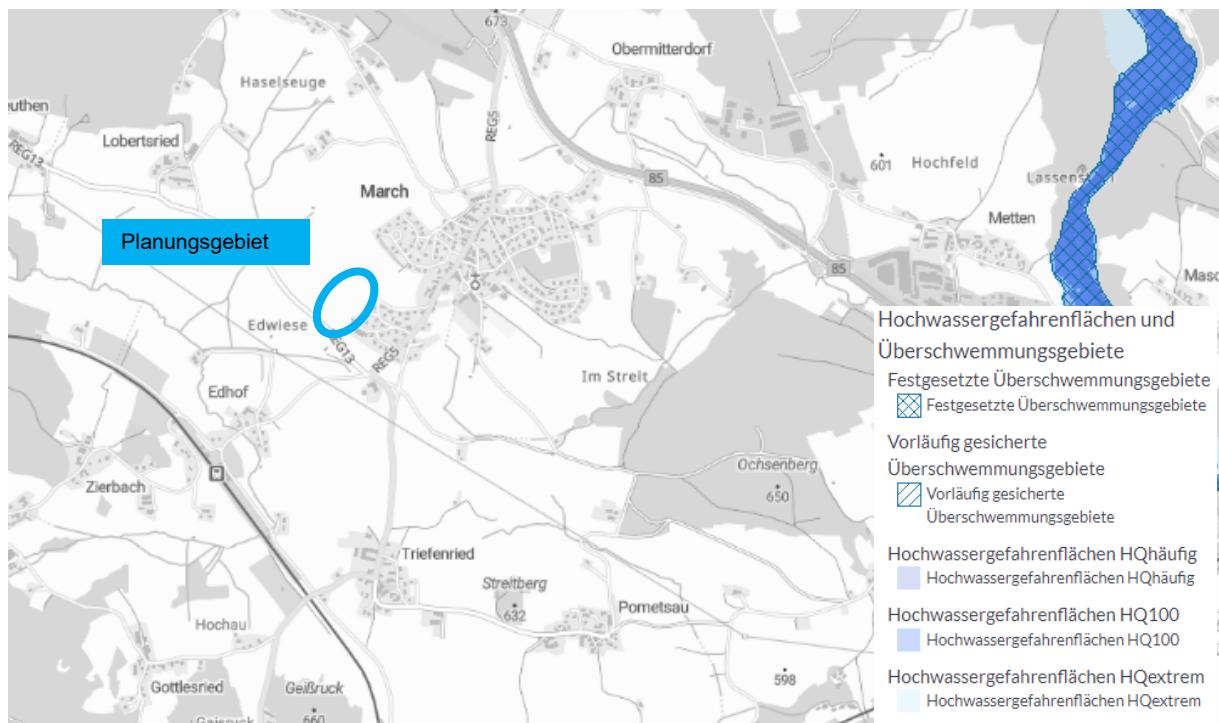


Abb. 8: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

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

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

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

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

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

¹¹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

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

3.7 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden.

Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

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

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

An Hand der Karte des BayernAtlas¹² ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in keinem wassersensiblen Bereich liegt.

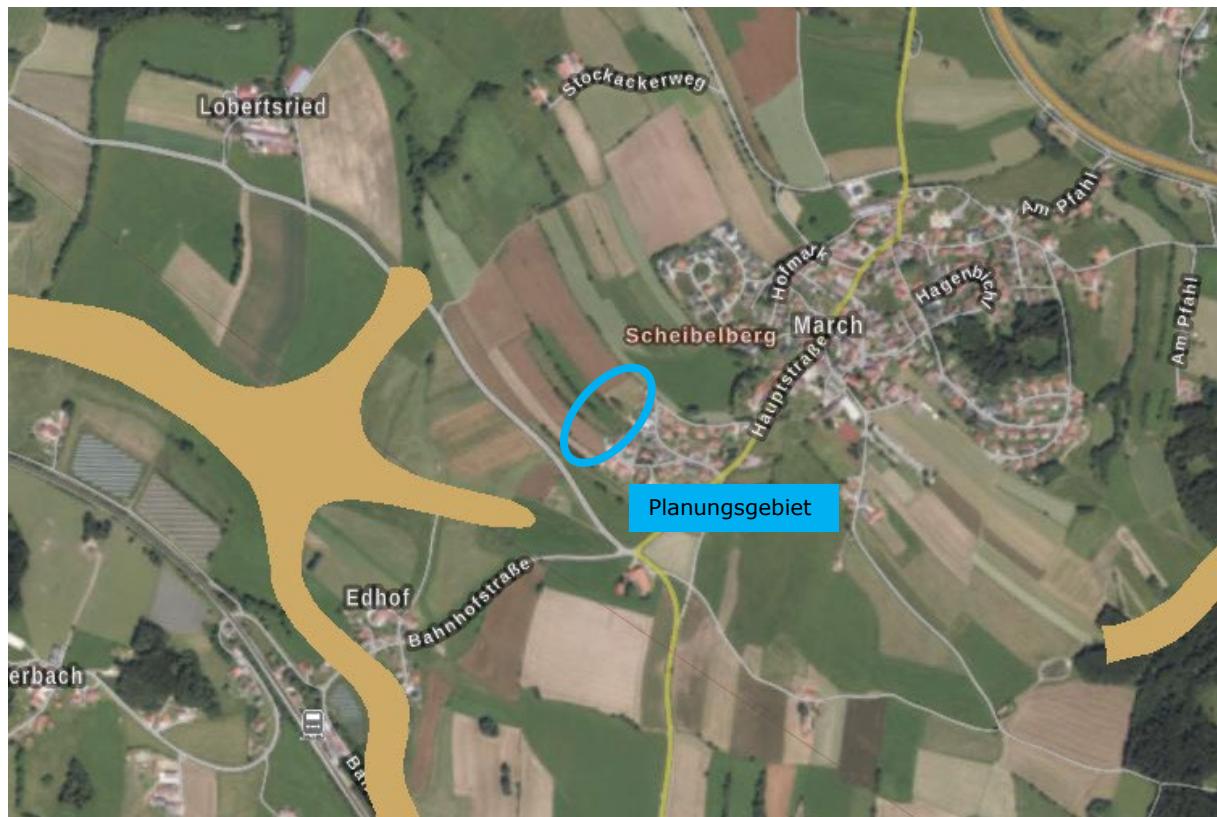


Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensible Bereiche

¹² (BayernAtlas, 2025)

3.8 **Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas¹³ keine Bodendenkmäler.

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

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

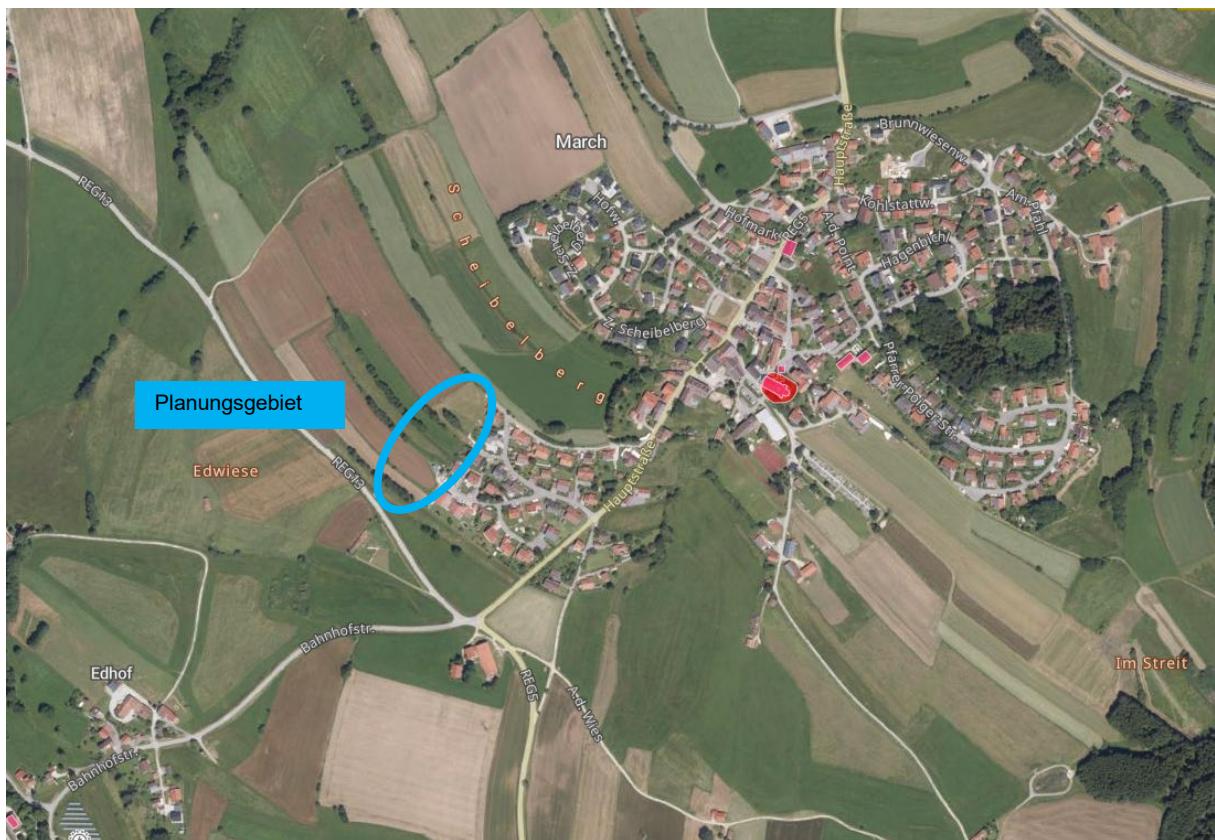


Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot:	Bodendenkmal
Pink:	Baudenkmal

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

¹³ (BayernAtlas, 2025)

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

Folgende Baudenkmäler befinden sich in der Ortsmitte von March:

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

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

3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden.

So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Deckblattänderung Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen überschlägig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln. Ebenso ist in einem eigenen Punkt der Begründung im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend darzulegen.

3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

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

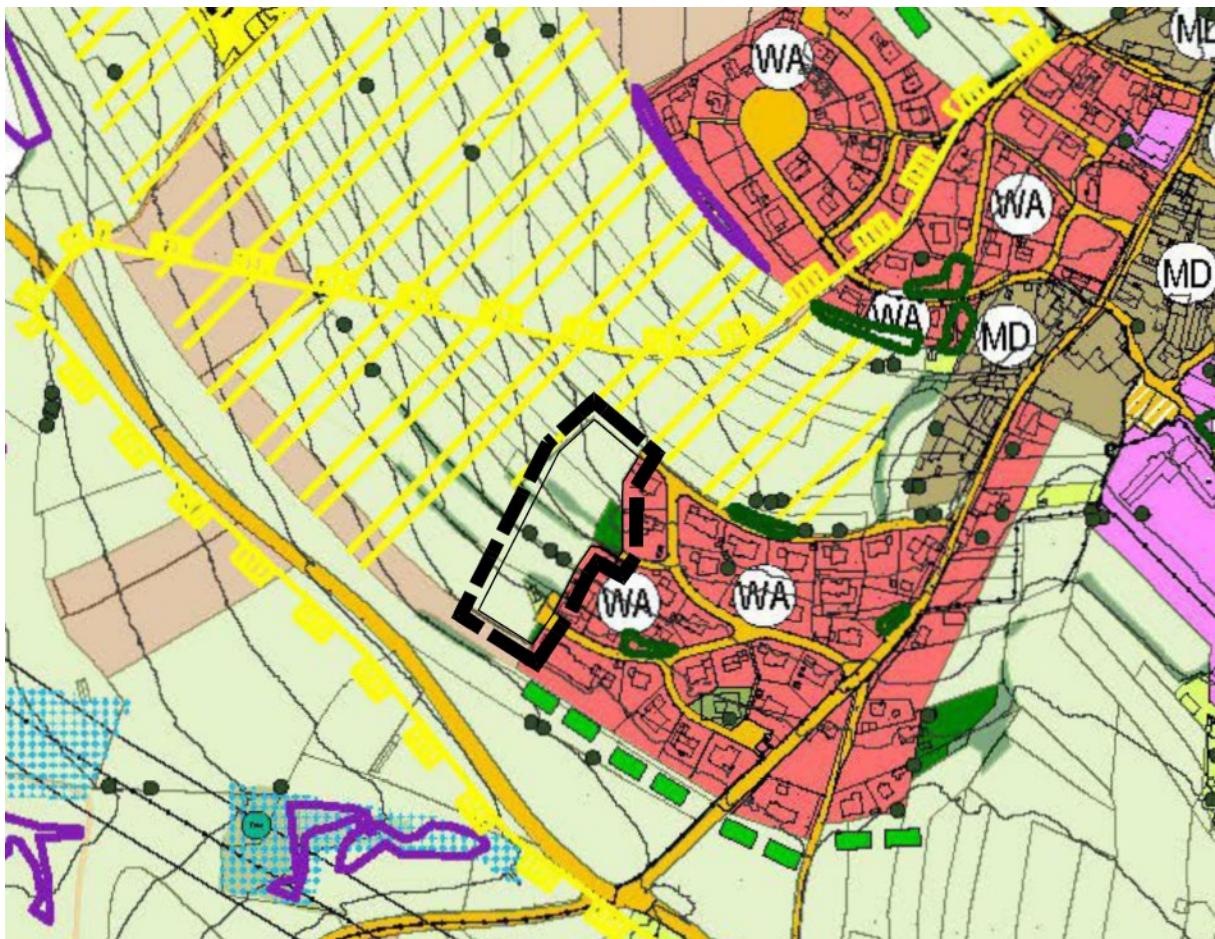


Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen (Planungsfäche schwarze Umrundung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

4.1 Anlass

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen stellt im Planungsbereich überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen) dar, das durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch eine Reihe Einzelbäume durchbrochen ist. Daher ist eine Überplanung der Darstellung in diesem Bereich erforderlich.

Die Stadt Regen beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Ortschaft March, ca. 4,5 km westlich des Hauptortes Regen durch das Deckblatt Nr. 1 zu ändern und die Fläche zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden Siedlungsgebietes (allgemeines Wohngebiet) geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

Durch die Planungsabsicht soll hier ein Wohnbaugebiet an ein bereits bestehendes allgemeines Wohngebiet über die bestehende direkt an die geplante Baufläche anschließende Infrastruktur angeschlossen werden. Im Bebauungsplanverfahren soll die Möglichkeit geben werden, auf dieser Fläche Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung zu schaffen. Im westlichen Planungsbereich sollen auch Einzelhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten ermöglicht werden, um dem aktuellen Bedarf und dem demografischen Wandel zu begegnen. Somit entspricht die Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens.

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

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

Nach Westen hin soll das allgemeine Wohngebiet eingegründet werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 1 wird für das neu geplante Wohnbaugebiet der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „St.-Wolfgang-Straße“ aufgestellt.

4.2 Planungsumfang

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,8 ha. Dabei wird die Fläche der Flur-Nr. 375/12 und Teilflächen der Flur-Nrn. 356, 357, 363/2, 363/12, 375/11 und 375/13 der Gemarkung March überplant.

4.3 Straßen und Wegeanbindungen

Verkehr

Im Osten des bestehenden Baugebietes schließen 3 Stichstraßen der St.-Wolfgang-Straße, die das bestehende Baugebiet durchzieht, direkt an die Planungsfläche an. Über diese Anschlusspunkte sollen die zukünftigen 6 geplanten Bauparzellen erschlossen werden.

Stellplätze

Auf Bebauungsplanebene werden keine öffentlichen Parkplätze geplant.

Rad- und Gehwege

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

Wirtschaftswege

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Westen wird auf Bebauungsplanebene über Privatwege sichergestellt. Am Wegesystem außerhalb des Geltungsbereichs wird nichts verändert.

ÖPNV

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

4.4 Spielplatz

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

4.5 Wasserversorgung

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

4.6 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

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

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

4.7 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

Schmutzwasser

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

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

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

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

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

Wassergefährdende Stoffe

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

4.8 Stromversorgung

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

Ein Standort für eine benötigte Trafostation wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

4.9 Erneuerbare Energien

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

4.10 Telekommunikation

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

4.11 Abfallentsorgung

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

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

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

4.12 Bodenschutz

Aushubarbeiten

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

Altlasten

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

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

5. Immissionsschutz

5.1 Lärm

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

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

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

5.2 Staub / Geruch

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

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

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

5.3 Lichtemissionen

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

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

5.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden.¹⁴ Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 250 km südwestlich der Planungsfläche am Bahnhof in Tiefenried. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren werden konkrete Maßnahmen benannt, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Die konkreten Maßnahmen werden im späteren Bauleitplanverfahren aufgeführt.

Der politischen Vorgabe bezüglich des Klimaschutzes und damit auch u.a. die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

7. Grünordnerische Maßnahmen

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

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden von **2021** (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
im Plan	am westlichen Ortsrand von March, Ortsteil der Stadt Regen

¹⁴ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Flurnummer (Teilflächen)	Flur-Nr. 375/12 und Teilflächen der Flur-Nrn. 356, 357, 363/2, 363/12, 375/11, und 375/13 der Gemarkung March
Größe des Deckblattes in ha	ca. 0,8 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	0,35 bzw. 0,4
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	mittlere Bedeutung
Begründung	Es handelt sich bei der Fläche im Bestand um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen), die durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch Reihen von Einzelbäumen durchbrochen ist. Amtlich kartierte Biotope sind im Bereich nicht vorhanden. Durch diese spezielle Nutzung der Fläche wird nur in geringem bis mittleren Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter Kompensationsbedarf	ca. 7.000 bis 12.000 Wertpunkte (WP)
empfohlenes Kompensationsmodell	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

8. Umweltbericht

8.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

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

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

Ziel des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche in der Ortschaft March, Stadt Regen.

Durch die Planungsabsicht soll hier ein Wohnbaugebiet an ein bereits bestehendes allgemeines Wohngebiet über die direkt anschließende bestehende Infrastruktur angeschlossen werden. Im Bebauungsplanverfahren soll die Möglichkeit gegeben werden, auf dieser Fläche Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung zu schaffen. Im westlichen Planungsbereich sollen auch Einzelhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten ermöglicht werden, um dem aktuellen Bedarf und dem demografischen Wandel zu begegnen. Somit entspricht die Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens.

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

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

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehenes Nutzungskonzept**Inhalt und Ziele**

Der Stadtrat von Regen hat am ____ beschlossen, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 1 zu überplanen.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als ein allgemeines Wohngebiet mit einem Straßenanschluss am westlichen Ortsrand von March darzustellen. Nach Westen hin soll das allgemeine Wohngebiet eingegrünt werden. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Planungsabsicht der Stadt Regen geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

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

Diese Flächen werden im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Mit der Deckblattänderung Nr. 1 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan werden dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung des allgemeinen Wohngebietes (WA)
- die Lage und die Ausdehnung der Straßenfläche
- die Ortsrandeingrünung nach Westen

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden**Ziele der Raumordnung**

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Regen in der Region 12 – Donau-Wald und ist als Mittelzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingestuft. Zudem liegt Regen auf einer Entwicklungsachse.¹⁵

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

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

¹⁵ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Regen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben getroffen, für den hier beplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

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

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen und bestehende Infrastruktur. Teilweise verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche (Geschosswohnungsbau). Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltrecht	Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
3	Luftreinhaltung	Immissions-schutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissions-schutzrecht	Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Wohnbebauung ist nicht auszugehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Die beabsichtigte neue Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird aus immissionsschutztechnischer Sicht möglich sein.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige sonstige Bodenkontaminationen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	<p>Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem städtischen Kanal zuzuführen.</p> <p>Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Oberflächenwasser, welches auf Grund des anstehenden Bodens nicht versickert werden kann, ist über eine dezentrale Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu sammeln und gedrosselt mit max. 1 l/s ins öffentliche Kanalnetz einzuleiten.</p>
7	Erhaltschützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopt-kartierung	<p>Auf der Planungsfläche oder in unmittelbarer Umgebung befindet sich kein kartiertes Biotop.</p> <p>Bei den Eingriffen in die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Geländeranken zwischen den landwirtschaftlichen Flächen wird in mesophile Hecken, Gebüsche ruderaler Standorte und Bäume bzw. Baumgruppen mittlerer Ausprägung eingegriffen. Augenscheinlich sind hier keine Höhlen und Spalten vorhanden, die als Brutplätze oder Überwinterungsorte dienen könnten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.</p>
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächen-nutzungsplan	<p>Die Planungsfläche befindet sich am westlichen Ortsrand von March und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt. Durch diese Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Die Erweiterung des Baubereiches beträgt ca. 50 m Tiefe, somit eine Parzellenbreite. Dadurch stellt die Erweiterung durch neue Gebäude für das Auge nur einen marginalen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Zusätzlich wird die Bebauung in der Höhenentwicklung an das bestehende Gelände angepasst.</p> <p>Von Süden her ist die Fläche durch eine bestehende Heckenstruktur eingegrünt. Nach Osten erfolgt ein Anschluss an die Bestandsbebauung. Von der Kreisstraße REG 13 aus ist die auf mehreren Terrassen geplante Bebauung in exponierter Hanglage jedoch durch die bestehenden Gehölzänder entlang der verbleibenden Geländeranken kaum einsehbar. Der westliche Ortsrand wird zusätzlich eingegrünt. Es entstehen keine Barrieren oder Sichtachsenunterbrechungen, die das Landschaftsbild stören. Die Fernwirkung bleibt weitgehend unbeeinträchtigt.</p> <p>Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan
		<p>der eher kleinflächigen Wohnbaufläche lediglich in einer Parzellentiefe und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.</p> <p>Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (Ortsrandeingrünung, GRZ von 0,35/0,4, Festsetzungen zur Durchgrünung) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.</p>

8.3**Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden****Untersuchungsrelevante Schutzgüter**

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Fläche, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamtbe-deutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Arten- schutz (Tiere und Pflanzen)	x-	x		x-	x		x-	x		<p>Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.</p> <p>Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der Eingriffsfläche des geplanten Wohngebietes nicht vorhanden.</p> <p>Bei den Eingriffen in die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Geländeranken zwischen den landwirtschaftlichen Flächen wird in mesophile Hecken, Gebüsche ruderaler Standorte und Bäume bzw. Baumgruppen mittlerer Ausprägung eingegriffen. Augenscheinlich sind hier keine Höhlen und Spalten vorhanden, die als Brutplätze oder Überwinterungsorte dienen könnten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.</p> <p>Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen. Die Zulässigkeit des Vorhabens dürfte somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben sein.</p> <p>Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf den intensiv genutzten Grünlandflächen auf den bestehenden Terrassen ist als gering bis mittel anzusprechen.</p>
Boden		x		x			x			Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamtbe-deutung		Bemerkungen	
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										<p>Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige sonstige Bodenkontaminationen.</p> <p>Ein Eingriff in die Bodenstruktur und die verschiedenen Horizonte ist durch die geplante Bebauung und Versiegelung nicht vermeidbar. Im Planungsbereich werden nicht versiegelten Flächen versiegelt. Diese Flächen nehmen vielfältige ökologische Funktionen wahr und stellen eine Fläche mit mittlerer Qualität dar.</p>
Wasser	x		x				x		<p>Die Planungsfläche liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch einer Hochwassergefahrenfläche, auch in keinem wassersensiblen Bereich. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.</p> <p>Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut ist innerhalb der Planungsfläche trotz Hanglage ein potentieller Fließweg mit mäßigem Abfluss bei Starkregen dargestellt. Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche sind nicht dargestellt.</p> <p>Es ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.</p> <p>Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Oberflächenwasser, welches auf Grund des anstehenden Bodens nicht versickert werden kann, ist über eine dezentrale Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu sammeln und gedrosselt mit max. 1 l/s ins öffentliche Kanalnetz einzuleiten.</p> <p>Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.</p>	

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamtbe-deutung		Bemerkungen	
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Klima	x			x			x			<p>Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser kleinen Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus-tauschbahnen handelt.</p> <p>Die kleinräumige lokalklimatische Ausprä-gung des Freilandklimas auf den landwirt-schaftlichen Flächen geht weitgehend verloren. Die Temperaturverhältnisse wer-den sich innerhalb der Planungsfläche den Bedingungen eines Siedlungsklima-tops annähern, wenngleich auf Grund der umgebenden Grünstrukturen und der gu-ten Durchlüftung des Untersuchungs-raums gewisse Abpufferungseffekte zu erwarten sind.</p> <p>Durch die Versiegelung wird sich kleinkli-matisch im Bereich der Planungsfläche nur sehr wenig verändern.</p>
Luft	x			x			x			<p>Unter Berücksichtigung der ländlichen Ausprägung des betrachteten Gebietes wird eine nur geringe lufthygienische Vor-belastung festgestellt.</p> <p>Beeinträchtigungen bezüglich der Luft-reinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohnge-bietsnutzung nicht zu erwarten.</p> <p>Durch die Versiegelung und die festge-setzten Nutzungen als allgemeines Wohngebiet ist davon auszugehen, dass keine stark emittierenden Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich errichtet wer-den. Daher besteht nur eine geringe Emp-findlichkeit des Schutzbütes Luft.</p>
Landschafts-bild		x			x		x			<p>Die Planungsfläche befindet sich am westlichen Ortsrand von March und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt. Durch diese Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich be-reits eine Veränderung des Landschafts-bildes.</p> <p>Jedoch fällt das Planungsgebiet von Nordosten mit ca. 648 m ü. NHN auf 625 m ü. NHN im Südwesten, wobei die land-wirtschaftlichen Flächen terrassiert ange-legt sind. Die bestehenden linearen,</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit		Empfind-lichkeit		Gesamtbe-deutung		Bemerkungen			
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										hangparallelen Gehölzstrukturen liegen auf Böschungsranken. Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich somit gemäß Leitfaden um einen Bereich mit natürlichen, landschaftsbild prägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Hanglagen. Die Erweiterung des Baugebietes beträgt lediglich ca. 50 m Tiefe, somit eine Parzellenbreite. Dadurch stellt die Erweiterung durch neue Gebäude für das Auge nur einen marginalen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Zusätzlich wird die Bebauung in der Höhenentwicklung an das bestehende Gelände angepasst. Von Süden her ist die Fläche durch eine bestehende Heckenstruktur eingegrünt. Nach Osten erfolgt ein Anschluss an die Bestandsbebauung. Von der Kreisstraße REG 13 aus ist die auf mehreren Terrassen geplante Bebauung in exponierter Hanglage jedoch durch die verbleibenden Gehölzänder entlang der Geländeranken kaum einsehbar. Der westliche Ortsrand wird zusätzlich eingegrünt. Es entstehen keine Barrieren oder Sichtachsenunterbrechungen, die das Landschaftsbild stören. Die Fernwirkung bleibt durch die Geringfügigkeit weitgehend unbeeinträchtigt. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der eher kleinflächigen Wohnbaufläche lediglich in einer Parzellentiefe und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.
Mensch und seine Gesundheit (Erholung, Lärm / Schadstoffimmissionen, Staub / Geruch)	x			x		x			Das Plangebiet und sein Umfeld sind als landwirtschaftlich Fläche im Bestand für den Menschen zumindest für Kurzzeiterholungen (Feierabenderholung) von nur sehr geringer Bedeutung. Rad- oder Wanderwege führen nicht am Planungsgebiet direkt vorbei. Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen.	

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamtbe-deutung		Bemerkungen	
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Nachdem die umgebende Bebauung ebenso ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, ist nicht von kritischen Immisionen auf das Planungsgebiet von der umgebenden Bebauung auszugehen. Gewerbebetriebe, als auch Sport- und Freizeitanlagen, sowie Landwirtschaftsbetriebe befinden sich nicht in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet.
Fläche	x			x			x			Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden. Teilweise ist eine verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche (Geschosswohnungsbau) geplant. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Bei der Planungsfläche handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit. Spannleitungen sind nur in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größerer Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da es sich hier um ein allgemeines Wohngebiet handelt und im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

8.4

Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- durch die Deckblattänderungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes			
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen
Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Arten- schutz (Tiere und Pflanzen)		X		<p>Bei den Eingriffen in die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Geländeranken zwischen den landwirtschaftlichen Flächen wird in mesophile Hecken, Gebüsche ruderaler Standorte und Bäume bzw. Baumgruppen mittlerer Ausprägung eingegriffen. Augenscheinlich sind hier keine Höhlen und Spalten vorhanden, die als Brutplätze oder Überwinterungsorte dienen könnten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen. Die Zulässigkeit des Vorhabens dürfte somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben sein.</p> <p>Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Bauflächen werden auf Bebauungsplanebene Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. Durch z.B. eine Ortsrandeingrünung nach Westen, die Beschränkung der GRZ auf 0,35 bzw. 0,4, Festsetzungen zur Durchgrünung, insektenschonenden Beleuchtung, Verbot von Zaunsockeln</p> <p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen), die durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch eine Reihe Einzelbäume durchbrochen ist, bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes			
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes sowie vor- gesehene Minimierungsmaßnahmen
				werden die Auswirkungen in der verbindlichen Bauleitpla- nung minimiert.
				Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehan- delt.
Schutzgut Boden	X			<p>Durch die Deckblattänderung Nr. 1 im Verfahrensbereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Ein Eingriff in die Bodenstruktur und die verschiedenen Horizonte ist durch die geplante Bebauung und Versiegelung nicht vermeidbar. Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und an- dernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Das Schutzgut Boden er- fährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Im Bereich der Bau- fenster wird der Großteil der Flächen versiegelt.</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades der PKW-Stellplätze und Garagenzu- fahrten und die Anlage einer Ortrandeingrünung können die Auswirkungen weiter vermindern. Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p> <p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen), die durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch eine Reihe Einzelbäume durchbrochen ist, bliebe erhalten. Der Eingriff in das Schutzgut Boden würde weiterhin nur im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft erfolgen. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes sowie vor- gesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur und die optimal vorgesehene Ausnutzung der neu geplanten Fläche wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser		X		Es ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Im Plangebiet kommt es durch die geplanten Flächenversiegelungen zu einer Einschränkung der Niederschlagswasserversickerung und damit zu einem Einfluss auf die Grundwasserneubildung. Eine Versickerung von anfallenden unbelastetem Niederschlagswasser wird festgesetzt. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Das Niederschlagswasser wird damit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt. Nur das Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, muss auf dem Baugrundstück zurückgehalten und dem städtischen Kanal gedrosselt zugeführt werden.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen), die durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch eine Reihe Einzelbäume durchbrochen ist, bliebe erhalten. Die Gefahr des Risikos der Nitratauswaschung durch die intensive Landwirtschaft ist nach wie vor gegeben. Die Belastung des Grundwassers durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bliebe erhalten Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes			bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	
				<p>Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflus- sungen des Grundwassers zu erwarten.</p> <p>Die Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die Auflösung der Nutzung durch die Landwirtschaft wird reduziert.</p> <p>Innerhalb der Planungsfläche befinden sich potentielle Fließwege mit mäßigem Abfluss. Diese sind bei der Pla- nung zu beachten und werden sich durch die Bebauung ge- ringfügig verändern.</p> <p>Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verän- dert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.</p> <p>Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege mit was- serdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befesti- gungen sind nicht zulässig).</p>
				<p>Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes			bei Nichtdurchführung	
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzbereich Klima	X			<p>Die die kleinräumige lokalklimatische Ausprägung des Freilandklimas auf den landwirtschaftlichen Flächen geht weitgehend verloren. Die Temperaturverhältnisse werden sich innerhalb der Planungsfläche den Bedingungen eines Siedlungsklimatops annähern, wenngleich auf Grund der umgebenden Grünstrukturen und der guten Durchlüftung des Untersuchungsraums gewisse Abpufferungseffekte zu erwarten sind.</p> <p>Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern.</p> <p>Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes auf Bebauungsplanebene werden die Auswirkungen auf das Klima minimiert.</p>	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzbereich Luft	X			<p>Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.</p> <p>Durch die Versiegelung und die festgesetzten Nutzungen</p>	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen), die durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch eine Reihe Einzelbäume durchbrochen ist, bliebe erhalten.</p> <p>Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes			bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	
				als allgemeines Wohngebiet ist davon auszugehen, dass keine stark emittierenden Betriebe und Anlagen im Gelungsbereich errichtet werden. Lediglich im Bereich der Erschließungs- bzw. Zufahrtsstraßen ist mit geringen Emissionen aus dem Fahrverkehr zu rechnen. Daher ist von einer sehr geringen lufthygienischen Belastung durch die Bebauung und den Straßenverkehr und somit einem gerin- gen Konfliktpotential auszugehen. Daher besteht nur eine sehr geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft. Im allgemeinen Wohngebiet wird der Orientierungswert der BauNVO mit 0,4 durch eine Festsetzung von 0,35 auf einer Teilfläche der Planungsfläche nicht voll ausgeschöpft. Zu- sätzlich werden insbesondere im allgemeinen Wohngebiet Flächen als Ein- und Durchgrünung festgesetzt. Dadurch wird die Aufnahme von Luftschadstoffen erhöht und werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft minimiert. Baubedingt können temporär Staubentwicklungen entste- hen. Diese sind jedoch nur lokal und in geringem Umfang anzusetzen. Einwirkungen in einer größeren Entfernung sind nicht zu erwarten. Während der Bauarbeiten kann auf eine möglichst geringe Staubentwicklung geachtet werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden somit im Nahbereich und Fernbereich als sehr gering eingestuft.
				durch eine Reihe Einzelbäume durch- brochen ist, bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegen- über dem IST-Zustand.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes							
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes sowie vor- gesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung			
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.				
Schutzgut Landschaftsbild	X			<p>Die Erweiterung des Baugebietes beträgt ca. 50 m Tiefe, somit eine Parzellenbreite. Dadurch stellt die Erweiterung durch neue Gebäude für das Auge nur einen marginalen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Zusätzlich wird die Bebauung in der Höhenentwicklung an das bestehende Gelände angepasst.</p> <p>Von Süden her ist die Fläche durch eine bestehende Heckenstruktur eingegründet. Nach Osten erfolgt ein Anschluss an die Bestandsbebauung. Von der Kreisstraße REG 13 aus ist die auf mehreren Terrassen geplante Bebauung in exponierter Hanglage jedoch durch die Gehölzbänder entlang der Geländeranken kaum einsehbar. Der westliche Ortsrand wird zusätzlich eingegründet. Es entstehen keine Barrieren oder Sichtachsenunterbrechungen, die das Landschaftsbild stören. Die Fernwirkung bleibt weitgehend unbeeinträchtigt.</p> <p>Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der eher kleinflächigen Wohnbaufläche lediglich in einer Parzellentiefe und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Als Minimierung wird im Westen eine Ortsrandeingrünung auf Bebauungsplanebene festgesetzt.</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen), die durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch eine Reihe Einzelbäume durchbrochen ist, bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.			

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes			bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	
				<p>Das Plangebiet liegt in unmittelbarem Anschluss an bestehende Wohngebiete. Es wird daher im lokalen Bereich zu keiner deutlichen Veränderung der Lichtimmissionssituation in der Bauphase und durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes kommen. Durch die Festsetzung zur Art der Beleuchtung und der Ausrichtung nach unten wird auf Bebauungsplanebene eine mögliche Beeinträchtigung minimiert.</p>
				<p>Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.</p>
Mensch und seine Ge- sundheit (Erholung, Lärm / Schad- stoffimmissionen, Staub / Geruch)	X			<p><u>Erholung</u> An der geringen Bedeutung zur Erholung ändert sich nichts. Die geplanten Gebäude werden jedoch in der Regel mit einem Hausgarten umgeben.</p> <p><u>Lärm</u> Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen.</p> <p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen), die durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch eine Reihe Einzelbäume durchbrochen ist, bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes			bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	
				<p>Nachdem die umgebende Bebauung ebenso ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, ist nicht von kritischen Immissionen auf das Planungsgebiet von der umgebenden Bebauung auszugehen.</p> <p>Gewerbebetriebe, als auch Sport- und Freizeitanlagen, sowie Landwirtschaftsbetriebe befinden sich nicht in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet.</p> <p><u>Staub / Geruch</u> Durch die geplante Baugebietserweiterung ist von einer überschaubaren geringen Zunahme des PKW-Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelaustung dadurch nicht nennenswert erhöht.</p> <p><u>Bioklima</u> Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.</p> <p><u>Strahlung</u> Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.</p>
				<p>Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattän- derungen Nr. 1 des Flächennutzungsplanes sowie vor- gesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
Schutzwert Kultur und Sachgüter	X			<p>Innerhalb des Änderungsbereiches der Deckblattänderung Nr. 1 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.</p> <p>Die landwirtschaftliche Fläche wird in Baugrund geändert.</p>	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen), die durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch eine Reihe Einzelbäume durchbrochen ist, bliebe erhalten.</p> <p>Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X			<p>Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzwerten bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzu treffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzwerten mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.</p>	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen), die durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch eine Reihe Einzelbäume durchbrochen ist, bliebe erhalten.</p> <p>Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan würden die Flächen weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen), die durch die regionaltypischen linearen, hangparallelen Gehölzstrukturen bzw. durch eine Reihe Einzelbäume durchbrochen ist, im Osten als private Grünfläche im Sinne einer Ortsrandeingrünung und im Südosten als Fläche für Landwirtschaft dargestellt bleiben.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, Siedlungsanschluss) nutzen zu können.

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die fehlende Verfügbarkeit von geeigneten Flächen ist eine weitere Wohngebietsausweisung in Regen derzeit nicht möglich. Auf eine weitere Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten kann verzichtet werden, da die Entwicklung neuer Wohnbauflächen auf zeitnah verfügbaren Flächen entstehen soll.

Mit diesem Bebauungsplan sollen konkret Bauflächen in der Ortschaft March entstehen, da eine konkrete Nachfrage nach Baugrundstücken sowohl für Einfamilienwohnhäuser als auch für Geschosswohnungsbau von Einheimischen besteht.

In dem geplanten Bereich der Stadt Regen ist diese Ortserweiterung von March im Umfeld von Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll und im Anschluss an vorhandene Bebauung. Alternative Standorte im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung, die für die Stadt kurzfristig verfügbar sind, sind nicht vorhanden. Größere Baulücken, die für eine Wohnbebauung geeignet sind, sind für die Stadt aktuell nicht verfügbar.

Die geplante städtebauliche Entwicklung der Stadt Regen am westlichen Ortsrand von March kann aus den vorgenannten Gründen als sinnvoll betrachtet werden und als positiv eingestuft werden.

8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

8.9 Zusammenfassung

Die von der Deckblattänderung Nr. 1 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan betroffene Planungsfläche befindet sich am westlichen Ortsrand von March, einem Gemeindeteil der Stadt Regen. Im Osten schließen mehrere Stichstraßen der St.-Wolfgang-Straße, die das bestehende Baugebiet durchzieht, direkt an die Planungsfläche

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen

an. Der Geltungsbereich schließt im Osten auf der gesamten Länge unmittelbar an die bestehende Wohnbausiedlung an. Nach Westen, Norden und Süden setzt sich die freie Flur mit landwirtschaftlichen Flächen (Acker- und Grünland) fort.

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

Ziel des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche in der Ortschaft March, Stadt Regen.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als eine Wohnbaufläche darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Planungsabsicht der Stadt Regen geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Diese werden durch intensive Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert. Die nicht minimierbaren Auswirkungen sind auszugleichen.

Iggensbach, den 16.09.2025



.....

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von <https://atlas.bayern.de/> abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Regen - Berechnungen bis 2039. (August 2021). https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/index.html. Von Bayerisches Landesamt für Statistik: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09276138.pdf abgerufen
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2025). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *FINWeb* . Von FINWeb - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2019). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.
- Statistik Kommunal 2024 - Stadt Regen 09 276 138. (Mai 2025). *Bayerisches Landesamt für Statistik*. Von https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/index.html: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09276138.pdf abgerufen
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	5
Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	6
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich	8
Abb. 4: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	9
Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Natura2000-Gebiete; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	10
Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der Landschaftsschutzgebiete; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	11
Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	12
Abb. 8: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	14
Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	16
Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	17
Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Regen (Planungsfläche schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich	19