

Begründung zur
Aufhebungssatzung Bebauungsplan
„Stadelgebiet“

Fassung

vom 10.01.2022



Stadt Regen
Landkreis Regen

Aufhebung Bebauungsplan „Stadelgebiet“

Stadt Regen

Landkreis Regen

Klarstellungs- und
Einbeziehungssatzung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Aufhebung des Bebauungsplans „Stadelgebiet“	4
1.	Rechtsgrundlage	4
2.	Lage und Erläuterung des Plangebietes	5
3.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Bebauungsplanaufhebung	6
4.	Variantenprüfung	6
5.	Planungsrechtliche Situation	6
5.1.	Landes- und Regionalplanung	6
5.2.	Flächennutzungsplan	7
5.3.	Bebauungsplan	8
6.	Lage- und Bestandssituation	9
6.1.	Lage	9
6.2.	Bebauung	9
6.3.	Erschließung	9
6.4.	Ver- und Entsorgung	9
6.5.	Konzept der Grünordnung	9
7.	Denkmalschutz	10
8.	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplans	11
II.	Umweltbericht	12
1.	Einleitung	12
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	12
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	12
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	13
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	15
2.2.	Schutzgut Wasser	15
2.3.	Schutzgut Boden	16
2.4.	Schutzgut Klima und Luft	16
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	16
2.6.	Schutzgut Mensch	17
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
2.8.	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	18
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik	19
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
III.	Verfahren	20

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

10.01.2023

1. Rechtsgrundlage

Die Stadt Regen hat am 12.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Stadelgebiet“ 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 Nr. 113, Teil 1, 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 Nordosten des Stadtgebietes von Regen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Einfamilienhäuser in offener Bauweise sowie im Südosten Reihenhäuser in geschlossener Bauweise.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nr. 1050/38, 1050/41, 1055/1, 1056/2, 1056/3, 1056/4, 1056/5, 1056/6, 1056/7, 1056/9, 1056/14, 1056/15, 1056/18, 1056/20, 1056/21, 1056/22 der Gemarkung, Regen. Die Größe der Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,67 ha und umfasst den gesamten Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Stadelgebiet“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Planzeichnung im Anhang entnommen werden.



Luftbild des Plangebiets – maßstablos

3. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Bebauungsplanaufhebung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Stadelgebiet“ ist seit 30.06.1977 rechtskräftig. Zu dem Bebauungsplan gibt es keine Deckblattänderungen. Ziel der Planung war es, mit dem Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit teils offener, teils geschlossener Bebauung zu entwickeln. Es kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan umgesetzt und die städtebaulichen Ziele erreicht wurden. Somit wird empfohlen, den Bebauungsplan aufzuheben und damit zukünftiges Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB unter Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen.

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 bereits baulich entwickelt und keine Änderung dieser Situation beabsichtigt ist, käme als Alternative zur Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes lediglich seine Beibehaltung in Betracht. In beiden Fällen unterscheidet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht wesentlich. 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 allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die vorhandene Nutzungsstruktur entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und bleibt auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes erhalten.



Derzeit gültiger Flächennutzungsplan, unmaßstäbliche Darstellung

Aufhebung Bebauungsplan „Stadelgebiet“

Stadt Regen

Landkreis Regen

5.3. Bebauungsplan

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Bebauung ist komplett erfolgt. Dies ist auf dem Luftbild zu erkennen. Für das noch freie Grundstück im Süden des Geltungsbereichs liegt bereits die Baugenehmigung vor.



Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan und Luftbild, unmaßstäbliche Darstellungen

6. Lage- und Bestandssituation

6.1. Lage

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes von Regen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Einfamilienhäuser in offener Bauweise sowie im Südosten Reihenhäuser in geschlossener Bauweise.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nr. 1050/38, 1050/41, 1055/1, 1056/2, 1056/3, 1056/4, 1056/5, 1056/6, 1056/7, 1056/9, 1056/14, 1056/15, 1056/18, 1056/20, 1056/21, 1056/22 der Gemarkung, Regen. Die Größe der Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,67 ha und umfasst den gesamten Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Stadelgebiet“.

6.2. Bebauung

Entsprechend des Entwicklungsziels des Bebauungsplans (siehe Kapitel 5.3 dieser Begründung) befindet sich im Geltungsbereich Wohnbebauung.

6.3. Erschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen komplett erschlossen.

6.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers und Abfalls sind gesichert.

6.5. Konzept der Grünordnung

Die grünordnerische Festsetzung sind teilweise umgesetzt und stellen nur einen sehr geringen Teil des Geltungsbereichs dar. Lediglich fünf zu planende Bäume eine Fläche für einen Spielplatz mit Eingrünung, sowie im Süden eine kleine ca. 140 m² große Fläche mit drei zu pflanzenden Bäumen sind im Geltungsbereich festgesetzt. Im Laufe der Zeit fiel die südliche Parzelle mit der Flurnummer 1056/14, welche ursprünglich als Grünfläche mit drei zu pflanzenden Bäumen festgesetzt wurde, der öffentlichen Straße zum Opfer. Auf der im Nordwesten des Bebauungsplans dargestellte Fläche für einen Spielplatz mit Eingrünung befindet sich mehrere Bäume und eine Wiesenfläche.

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).

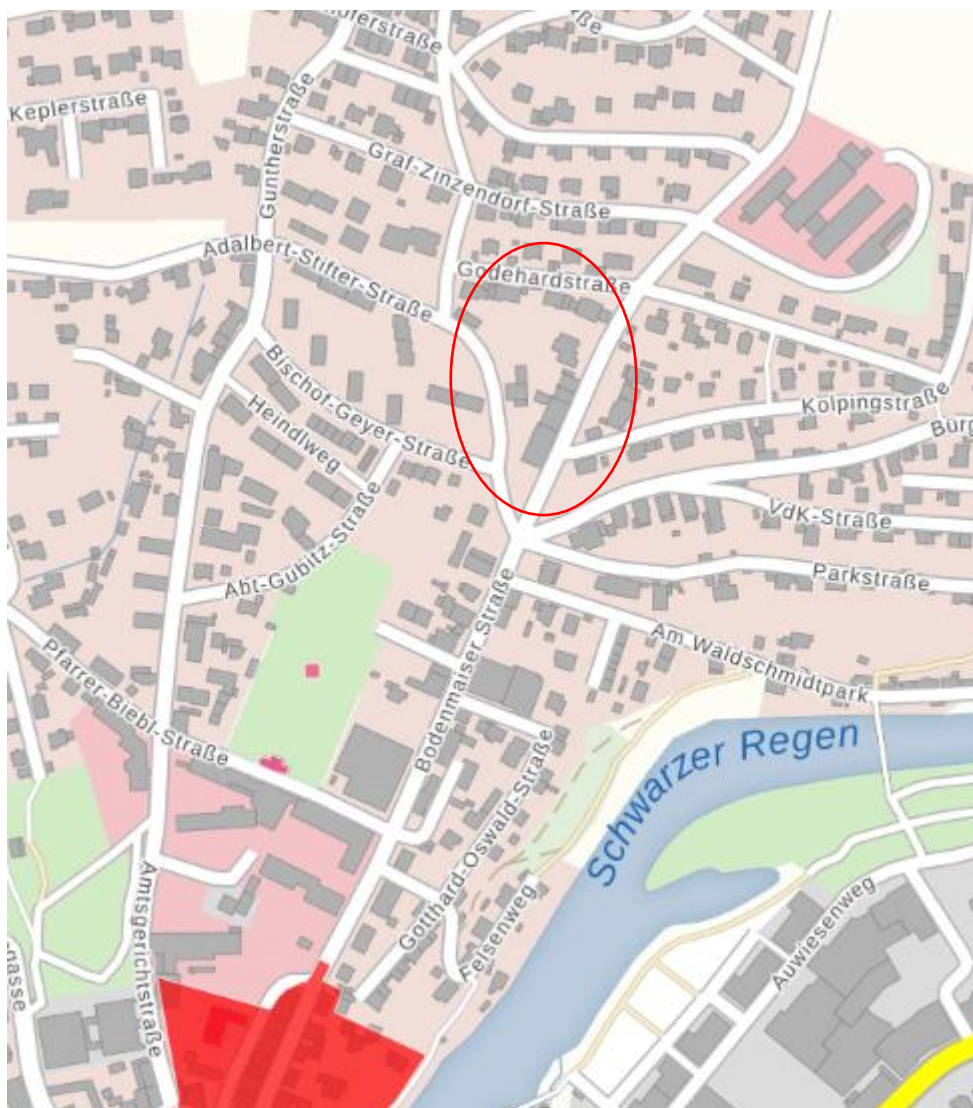


Abb. 4: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom Juli 2022
(Denkmäler rot markiert = im Plangebiet - keine vorhanden)

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 Ausstattungsstücke 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 „Stadelgebiet“ ist entfallen, da das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen entwickelt worden ist.

Mit Inkrafttreten der Aufhebung richten sich alle weiteren Genehmigungen von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs nach § 34 BauGB unter Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Regen hat am 12.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Stadelgebiet“ aufzuheben.

Die Aufhebung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Aufhebung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die vorhandene Nutzungsstruktur entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und bleibt auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes erhalten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nr. 1050/38, 1050/41, 1055/1, 1056/2, 1056/3, 1056/4, 1056/5, 1056/6, 1056/7, 1056/9, 1056/14, 1056/15, 1056/18, 1056/20, 1056/21, 1056/22 der Gemarkung, Regen. Die Größe der Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,67 ha und umfasst den gesamten Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Stadelgebiet“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Stadelgebiet“ ist seit 30.06.1977 rechtskräftig. Zu dem Bebauungsplan gibt es keine Deckblattänderungen. Ziel der Planung war es mit dem Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit teils offener, teils geschlossener Bebauung zu entwickeln. Es kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan umgesetzt und die städtebaulichen Ziele erreicht wurden. Somit wird empfohlen, den Bebauungsplan aufzuheben und damit zukünftiges Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB unter Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen.

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

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

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und des Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- e) die Vermeidung von Emissionen ...,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien ...

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

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

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) dient die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau.

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

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

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

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

Aufhebung Bebauungsplan „Stadelgebiet“

Stadt Regen

Landkreis Regen



Luftbild (im Geltungsbereich sind keine Schutzgüter verzeichnet)

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Im Biotopkataster sind keine Biotopflächen ausgewiesen.

Das bestehende Baugebiet liegt im Stadtgebiet von Regen und ist von weiterer Bebauung mit Wohnnutzung umgeben.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keiner größeren Versiegelung der Flächen über das Maß des Rechtswirksamen Bebauungsplans hinaus, da die GRZ im Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt ist. Dies entspricht dem Maß der baulichen Nutzung für Wohngebiete.

Ergebnis:

Für das Art und Lebensräume sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer.

Auswirkungen:

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht verändert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im Geltungsbereich sind keine zu schützenden Böden vorhanden.

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Die klimatischen Verhältnisse werden sich auf Grund der Herausnahme aus dem Bebauungsplan nicht ändern.

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Herausnahme aus dem Bebauungsplan nicht betroffen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Die öffentliche Straße im Süden des Geltungsbereichs liegt teilweise auf der südlichen Flurnummer 1056/14 des Geltungsbereiches, auf der im Bebauungsplan eine Grünfläche dargestellt ist.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Herausnahme zu vernachlässigen. Die grünordnerische Festsetzung sind teilweise umgesetzt und stellen nur einen sehr geringen Teil des Geltungsbereichs dar. Lediglich fünf zu planende Bäume eine Fläche für einen Spielplatz mit Eingrünung, sowie im Süden eine kleine ca. 140 m² große Fläche mit drei zu pflanzenden Bäumen sind im Geltungsbereich festgesetzt. Im Laufe der Zeit fiel die südliche Parzelle mit der Flurnummer 1056/14, welche ursprünglich als Grünfläche mit drei zu pflanzenden Bäumen festgesetzt wurde, der öffentlichen Straße zum Opfer. Auf der im Nordwesten des Bebauungsplans dargestellte Fläche für einen Spielplatz mit Eingrünung befindet sich mehrere Bäume und eine Wiesenfläche.

Ergebnis:

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

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das im Bebauungsplan dargestellte Wohngebiet befindet sich inmitten weiterer Wohngebiete. Durch die Herausnahme des Bebauungsplans werden sich bezüglich der Schallbelastung keine Änderungen ergeben. Das Gebiet ist vollständig bebaut und vorhandenen Straßen erschließen die bestehenden Wohngebiete komplett.

Auswirkungen:

Durch die Herausnahme aus dem Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Lärmbelastungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
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

Da die Fläche des Bebauungsplans inzwischen komplett bebaut ist, würden sich bei Nichtherausnahme keine Änderungen ergeben.

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

Durch die Herausnahme findet kein Eingriff statt. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht zu erbringen. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme 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 bereits baulich entwickelt und keine Änderung dieser Situation beabsichtigt ist, käme als Alternative zur Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes lediglich seine Beibehaltung in Betracht. In beiden Fällen unterscheidet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht wesentlich. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist ortsgebunden, so dass auch keine Alternativflächen für die Planung in Frage kommen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring wird durch die Herausnahme aus dem Bebauungsplan nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird kein erstmaliges Baurecht auf den betreffenden Grundstücken geschaffen, sondern lediglich das zugrundeliegende Planungsrecht geändert.

Da das Gebiet bereits baulich entwickelt und keine Änderung dieser Situation beabsichtigt ist, hat die–Aufhebung des derzeitigen Bebauungsplanes keinen Einfluss auf die Schutzgüter. Zudem kommt es nicht zur Neuversiegelung von Flächen. 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 12.07.2022 die Aufhebung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 12.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 28.07.2022 bis einschließlich 05.09.2022.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 28.07.2022 bis einschließlich 05.09.2022.

3. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 24.10.2022 in der Zeit vom 02.11.2022 bis einschließlich 02.12.2022.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 24.12.2022 in der Zeit vom 02.11.2022 bis 02.12.2022

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.2023, in seiner Sitzung vom 10.01.2023 als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Regen,

.....

Andreas Kroner
Erster Bürgermeister

Vorentwurf vom	12.07.2022
Entwurf vom	18.10.2022
Fassung vom	10.01.2023

Planung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)

Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Telefax 09921/97 17 06 -10

.....

Kathrin Bollwein