Aufstellung des Bebauungsplans
„Wetzelsdorf“
mit integrierter Grünordnung

Entwurf vom 14.12.16

Markt Teisnach
Landkreis Regen

Bebauungsplan: wp 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

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

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

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „Wetzelsdorf“ 5

1. Rechtsgrundlage 5

2. Anlass und Zweck der Planung 5

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung 5

4. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen 6

5. Lage und Bestandssituation 7

5.1. Räumliche Übersicht 7
5.2. Geltungsbereich 7
5.3. Derzeitige Nutzung 7
5.4. Ver- und Entsorgung 8
5.4.1. Wasserversorgung 8
5.4.2. Abwasserbeseitigung 8
5.4.3. Energieversorgung 8

6. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben 9

6.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 9
6.2. Regionalplanung 10
6.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung 10
6.4. Vorbereitende Bauleitplanung 11

7. Denkmalschutz 12

8. Planinhalte 13

8.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption 13
8.1.1. Konzept Bauliche Nutzung 13
8.1.2. Konzept Verkehrserschließung 13
8.1.3. Konzept Oberflächenentwässerung 13
8.1.4. Konzept Grünordnung 13
8.1.5. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan 13

II. Umweltbericht 14

1. Rechtsgrundlage 14

1.1. Umweltverträglichkeitsprüfung 14

1.2. Eingriffsregelung 14

2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 15

2.1. Kurzdarstellung des Inhalts 15
2.2. Ziele des Bebauungsplanes 17
2.3. Wirkfaktoren 18

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung 19

4. Schutzgebiete 21
4.1. Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) 21
4.2. Schutzgebiete gemäß nationalem Recht und Biotopkartierung Bayern 21
4.3. Bindung BNatSchG und BayNatSchG 22
5. Denkmalschutz 22
6. Bestandsaufnahme 23
6.1. Potentielle natürliche Vegetation 23
6.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 23
6.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 24
6.3.1. Schutzgut Arten und Biotope 26
6.3.2. Schutzgut Boden und Geomorphologie 28
6.3.3. Schutzgut Wasser 30
6.3.4. Schutzgut Klima/Luft 32
6.3.5. Schutzgut Landschaftsbild 32
6.3.6. Schutzgut Mensch – Lärm und Erholung 33
6.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter 34
6.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 34
6.5. **Bewertungsübersicht der Schutzgüter** 36
6.6. Vermeidungsmaßnahmen 37
6.7. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 38
6.7.1. Allgemeines 38
6.7.2. Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen 39
7. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs 41
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 41
9. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 41
10. Zusammenfassung Umweltbericht 43
III. Verfahren 46
IV. FESTSETZUNGSPLAN 47
1. Bebauungsplan „Wetzelsdorf“ mit integrierter Grünordnung 47
2. Ökokontofläche östlich Arnetsried 48

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „Wetzelsdorf“

1. Rechtsgrundlage

Der Markt Teisnach hat am 27.10.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Wetzelsdorf“ aufzustellen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

2. Anlass und Zweck der Planung

Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wetzelsdorf“ ging bereits im Jahr 2014 die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Plangebiet voraus. Anlass der Änderung war es, die an den bestehenden bebauten Bereich Wetzelsdorf angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als Dorfgebietsflächen auszuweisen. D.h. es wurden die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dorfgebietsflächen städtebaulich sinnvoll erweitert. Zugleich wurden mit dieser Ortsabrundung die Grenzen der baulichen Weiterentwicklung von Wetzelsdorf aufgezeigt. Der Markt Teisnach stellte mit der vorbereitenden Bauleitplanung die Weichen für eine Stärkung des Ortes und zeigt Möglichkeiten auf, in welcher Form sich sowohl Wohnbebauung, als auch Kleingewerbe bzw. die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zukünftig entwickeln können.

Der bereits in der Begründung zur Deckblattänderung des Flächennutzungsplans aufgezeigte Entwicklungsdruck innerhalb des Gemeindegebietes von Teisnach kann nach wie vor bestätigt werden, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans die logische Fortführung einer vorausschauenden Ortsentwicklung darstellt.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

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

Das Plangebiet bietet aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur, der günstigen topografischen Lage (Südwesthang) und der Nähe zum Hauptort beste Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland. Weiterhin stellt die Planung eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. eine planerisch schlüssige Anbindung an die bereits bestehende Dorfgebietsstruktur dar.
Der Bedarf an Neubauflächen für gemischte Nutzungsstrukturen ist dem für Teisnach prognostizierten Bevölkerungswachstum geschuldet, da eine wachsende Bevölkerung auch einen Bedarf an Kleingewerbeflächen nach sich ziehen wird.
Ziel des Bebauungsplanes ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsflächen.

4. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen

Der Markt Teisnach möchte mit einer behutsamen Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes dem vorhandenen Entwicklungsdruck nachkommen und dabei nicht nur den Hauptort erweitern, sondern auch die umliegenden Ortsteile, so dass diese in gleichem Verhältnis mitwachsen können.

Wetzelsdorf liegt im direkten Einzugsgebiet des GI Teisnach Oed II und in unmittelbarer Nähe zum Hauptort. Die vorhandene Mischung von landwirtschaftlichen Gebäuden, Kleingewerben und Wohngebäuden entspricht einem Dorfgebiet und bietet sich für die bereits beschriebene angestrebte Neuausweisung von Bauflächen für Mischnutzung an.

Wie bereits im Rahmen der Deckblattänderung Nr. 11 aufgezeigt, waren und sind dies Argumente, welche zu der Entscheidung führten, in Wetzelsdorf die Dorfgebietsflächen weiterzuentwickeln und mittels Bebauungsplan in geordnete städtebauliche Strukturen zu führen.

Negative Auswirkungen auf die Gemeinde und den Ortsteil Wetzelsdorf sind nicht zu befürchten.

5. Lage und Bestandssituation

5.1. Räumliche Übersicht

Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas)

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Bereich des Gemeindegebietes Teisnach im Bereich Wetzelsdorf. Wetzelsdorf befindet sich südlich vom Markt Teisnach. Im Norden, Osten und Süden schließen direkt an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen grenzt bereits das Dorfgebiet an.

5.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer ca. 3,5 ha großen Fläche umfasst die Fl. Nr. , 586/4 (Tfl), 560 (Tfl), 560/3 (Tfl), 561 (Tfl), 562 (Tfl), 568/3, 568/4, 568 (Tfl), 569 (Tfl), 570 (Tfl), 533, 533/1, 533/2, 534, 607 (Tfl), 607/2, 613 (Tfl), 608/1, 611 (Tfl), 611/3 und 536 (Tfl) der Gemarkung Teisnach.

5.3. Derzeitige Nutzung

Bei der ca. 3,5 ha großen Fläche handelt es sich größtenteils um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche. Teilflächen gehören zu bereits privat bebauten Flächen und dienen als Gartenflächen.
Das Planungsgebiet wird ausgehend von der Gemeindeverbindungsstraße „Grandmühlstraße“ erschlossen.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

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

5.4.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an das Mischsystem des Marktes Teisnach.

5.4.3. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Dorfgebietes erfolgt durch den Stromversorger E.ON Bayern.

6. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben

6.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Dem LEP Bayern (2013) ist als Ziel zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ folgendes zu entnehmen.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

6.2. Regionalplanung

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

B II – Siedlungswesen
1 Siedlungsentwicklung

1.1 G Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.
Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 G Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 G Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.
Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

1.4 G Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

6.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Um dem Ziel der Landesplanung und der Regionalplanung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nachzukommen will der Markt Teisnach den Bebauungsplan „Wetzelsdorf“ aufstellen. In diesem werden für den Geltungsbereich mehrere Bauparzellen mit entsprechenden Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehen. Das Gebiet schließt an bereits bebaute Flächen an und knüpft an vorhandene Infrastrukturen an.
Eine Zersiedlung der Landschaft ist mit der vorliegenden Planung nicht zu befürchten.

6.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Teisnach ist der Geltungsbereich als Dorfgebiet ausgewiesen.

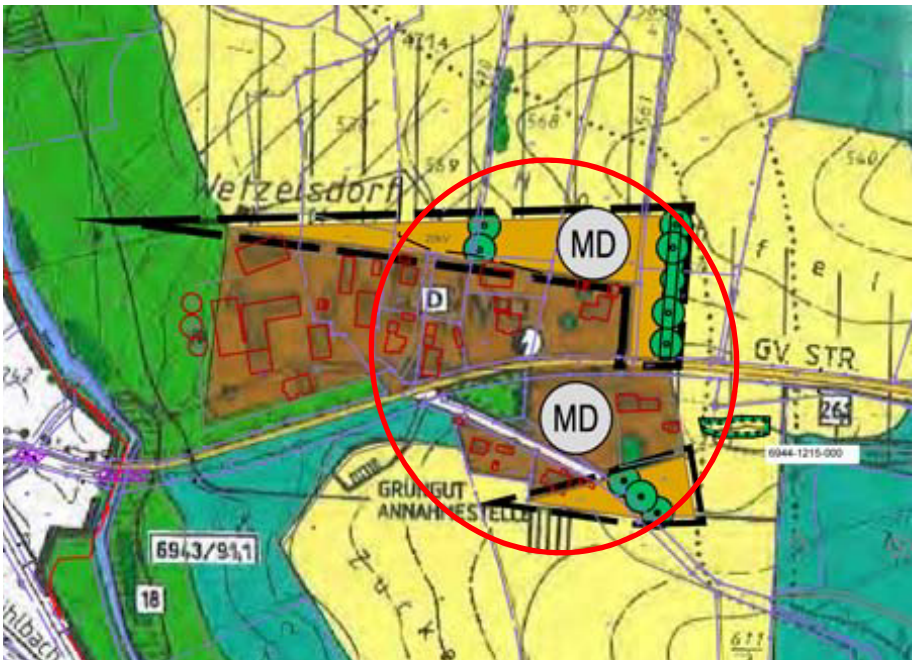


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

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 selbst befinden sich keine Denkmäler. Lediglich im näheren Umfeld ist ein Denkmal in der Denkmalliste eingetragen (siehe Ausschnitt Luftbild)

Abb. 3: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 04.11.2016

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. Planinhalte

8.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

8.1.1. Konzept Bauliche Nutzung

In der Erweiterung des Dorfgebietes entstehen Bauflächen, die einen sinnvollen Anschluss an die vorhandene Bebauung darstellen. Innerhalb der festgelegten Baufenster können Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 6,75 m bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern errichtet werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 beschränkt, die Grundflächenzahl auf max. 0,4. Nördlich der Gemeindeverbindungsstraße werden die vorhandenen baulichen Anlagen in die Baufenster aufgenommen und nach Norden fortgeführt. Öffentliche Flächen zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche werden nicht ausgewiesen, so dass dieser Bereich lediglich der städtebaulichen Ordnung im Zuge zu erwartender Erweiterungen der bestehenden gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Betriebe dient. Südlich der Gemeindeverbindungsstraße werden ebenfalls bauliche Strukturen aufgegriffen. Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsflächen ermöglichen eine Entwicklung von Bauflächen, welche unabhängig vom Bestand autark erschlossen werden können.
Garagen und Nebenanlagen können auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

8.1.2. Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der Gemeindeverbindungsstraße „Grandmühlstraße“.

8.1.3. Konzept Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend breitflächig versickern. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen. Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser wird in das Mischsystem eingeleitet.

8.1.4. Konzept Grünordnung

Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Es wird ein Augenmerk auf den Gehölzbestand, als landschaftlich wirksames Element, gelegt. Bestehende Strukturen in der Flur werden erhalten und es werden weitere landschaftliche Elemente (lineare Obstgehölzstrukturen zur Gliederung der Flur und als zusätzliche Lebensräume in den ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen) eingefügt. Bei der vorliegenden Planung ist daher tendenziell von einer Aufwertung der bestehenden Struktur zu sprechen.

8.1.5. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

II. Umweltbericht

Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes folgt den Anforderungen des § 2 a BauGB. Der Umweltbericht beschreibt, ob und in welchem Umfang von anlage-, bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen für das Vorhaben auszugehen ist. Die nachstehende Beschreibung bezieht sich auf vorhandene Daten. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Dezember 2016 und Februar 2017.

1. Rechtsgrundlage

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des. Art. 6 BayNatschG. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist der seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

1.1. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, da die nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG bestimmten Schwellenwerte (Grundflächenzahl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über 100.000 m²) nicht überschritten wird. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da die überbaubare Fläche im geplanten Geltungsbereich durch die GRZ von 0,4 die maximal überbaubare Fläche auf ca. 0,83 ha (überbaubare Fläche ca. 20. 765 m² ha x 0,4 = 0,83 ha) begrenzt und somit der im UVPG festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche für eine Vorprüfung nicht überschritten wird.

1.2. Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln. Für das Planungsgebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Abhandlung der Eingriffsregelung ist der tatsächlich vorhandene Bestand zu Grunde zu legen.

2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

2.1. Kurzdarstellung des Inhalts

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Bereich des Gemeindegebietes Teisnach im Bereich Wetzelsdorf. Wetzelsdorf befindet sich südlich vom Markt Teisnach. Im Norden, Osten und Süden schließen direkt an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen grenzt bereits das Dorfgebiet an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer ca. 3,5 ha großen Fläche umfasst die Fl. Nr. , 586/4 (Tfl), 560 (Tfl), 560/3 (Tfl), 561 (Tfl), 562 (Tfl), 568/3, 568/4, 568 (Tfl), 569 (Tfl), 570 (Tfl), 533, 533/1, 533/2, 534, 607 (Tfl), 607/2, 613 (Tfl), 608/1, 611 (Tfl), 611/3 und 536 (Tfl) der Gemarkung Teisnach.

Bei der ca. 3,5 ha großen Fläche handelt es sich größtenteils um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche. Teilflächen gehören zu bereits privat bebauten Flächen und dienen als Gartenflächen.
Das Planungsgebiet wird ausgehend von der Gemeindeverbindungsstraße „Grandmühlstraße“ erschlossen.

Abb. 4: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas)

Es ist geplant auf der knapp 3,5 ha großen Fläche ein Dorfgebiet auszuweisen. Davon nehmen die bauliche Nutzung „MD“ ca. 23.126 m², die öffentlichen Erschließungsflächen ca. 2.682 m² und die öffentliche Grünflächen 2.092 m² in Anspruch. Private Grünflächen, inkl. kartiertem Biotop betragen 3.410 m², Flächen zur Eingrünung ca. 3.584 m.

Der erforderliche Ausgleich wird vom Ökokonto des Marktes Teisnach abgebucht.

Der Bebauungsplan nimmt bereits vorhandene Strukturen (Bebauung, Infrastruktur, Grünstrukturen) auf und führt die Flächen entsprechend der Ausweisung auf Flächennutzungsplanebene fort.

Es entstehen Bauflächen, die einen sinnvollen Anschluss an die vorhandene Bebauung darstellen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 beschränkt, die Grundflächenzahl auf max. 0,4. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Nördlich der Gemeindeverbindungsstraße werden die vorhandenen baulichen Anlagen in die Baufenster aufgenommen und nach Norden fortgeführt. Öffentliche Flächen zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche werden nicht ausgewiesen, so dass dieser Bereich lediglich der städtebaulichen Ordnung im Zuge zu erwartender Erweiterungen der bestehenden gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Betriebe dient.

Südlich der Gemeindeverbindungsstraße werden ebenfalls baulichen Strukturen aufgegriffen. Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsflächen ermöglichen eine Entwicklung von Bauflächen, welche unabhängig vom Bestand autark erschlossen werden können.

Garagen und Nebenanlagen können auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

Bei der Wahl der Gebäudelage innerhalb der festgelegten Baufenster sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu berücksichtigen.

Zweigeschossige Gebäude können mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 6,75 m errichtet werden. Als zulässige Dachformen wurden Sattel-, Walm- und Zeltdächer festgesetzt mit einer Neigung von 15° - 30°.
Eingeschossige Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können bei einer max. Wandhöhe an der Traufe von 4,50 m auch mit einem Pult- oder Flachdach (8° - 12°) errichtet werden.

Bei Garagen und Nebengebäuden zählen die gleichen Angaben zur Dachform- und neigung wie bei Hauptgebäuden, die traufseitige Wandhöhe wird jedoch auf eine mittlere Höhe von 3,50 m festgesetzt. Grenzgaragen sind in gleicher Weise zu gestalten und höhengleich aneinander zu fügen.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße „Grandmühlstraße“.
Zufahrten und Stellplätze zu den einzelnen Parzellen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten und dürfen öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitstreifen unterbrechen.

Vorhandene Grünstrukturen (Solitärbäume) werden aufgenommen.
Am östlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs wird durchgehend ein Pflanzstreifen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind Hecken nicht zulässig. Der Ortsrand wird deshalb durchlässig und dorftypisch mit Streuobstgehölzen gestaltet.

Für eine weitere Durchgrünung des Baugebietes wird pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche festgesetzt, dass mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen sind.

Außerdem wurde bezüglich der Wasserwirtschaft festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen darf, sondern es auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist oder in den Mischwasserkanal des Marktes Teisnach einzuleiten ist. Weiterhin ist das anfallende Schmutzwasser in den Abwasserkanal des Mischsystems einzuleiten.

Die Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Fläche durch die Grundflächenzahl, zur Gebäudegestaltung durch die Wandhöhe und Dachform, zu den Zufahrten bzw. Stellplätzen, sowie zu Be- und Eingrünungsmaßnahmen bedingen eine gute Eingliederung in die Landschaft und die dörfliche Umgebung.

2.2. Ziele des Bebauungsplanes

Der Markt Teisnach hat am 27.10.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Wetzelsdorf“ aufzustellen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wetzelsdorf“ ging bereits im 2014 die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Plangebiet voraus. Anlass der Änderung war es, die an den bestehenden bebauten Bereich Wetzelsdorf angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als Dorfgebietsflächen auszuweisen. D.h. es wurden die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dorfgebietsflächen städtebaulich sinnvoll erweitert. Zugleich wurden mit dieser Ortsabrundung die Grenzen der baulichen Weiterentwicklung von Wetzelsdorf aufgezeigt. Der Markt Teisnach stellte mit der vorbereitenden Bauleitplanung die Weichen für eine Stärkung des Ortes und zeigt Möglichkeiten auf, in welcher Form sich sowohl Wohnbebauung, als auch Kleingewerbe bzw. die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zukünftig entwickeln können.

Der bereits in der Begrünung zur Deckblattänderung des Flächennutzungsplans aufgezeigte Entwicklungsdruck innerhalb des Gemeindegebietes von Teisnach kann nach wie vor bestätigt werden, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans die logische Fortführung einer vorausschauenden Ortsentwicklung darstellt.
Um die Entwicklung und Erschließung von neuen Bauflächen zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Das Plangebiet bietet aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur, der günstigen topografischen Lage (Südwesthang) und der Nähe zum Hauptort beste Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland. Weiterhin stellt die Planung eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. eine planerisch schlüssige Anbindung an die bereits bestehende Dorfgebietsstruktur dar.
Der Bedarf an Neubauflächen für gemischte Nutzungsstrukturen ist dem für Teisnach prognostizierten Bevölkerungswachstum geschuldet, da eine wachsende Bevölkerung auch einen Bedarf an Kleingewerbeflächen nach sich ziehen wird.
Ziel des Bebauungsplanes ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsflächen.

2.3. Wirkfaktoren

Das geplante Dorfgebiet beansprucht hauptsächlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Grünland/Acker) bzw. private Gartenfläche. Das im Zentrum des Dorfgebiets liegende kartierte Biotop wird als erweiterter Dorfanger erhalten.

Folgende Wirkungen sind zu berücksichtigen:

- Flächenentzug von Grünland/Acker und Biotopflächen durch Wohnbebauung, gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Bebauung, Nebenanlagen und Geländemodellierungen
- Auswirkungen auf den Boden (Verlust der natürlichen Bodenfunktion und des Bodenlebens)
- Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Stoffeinträge)
- Veränderungen im Landschaftsbild
- Störung vorhandener faunistischer Funktionsbeziehungen

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplanung	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Das Dorfgebiet nimmt vorhandene Strukturen auf und begrenzt sich auf Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen sind. Mit der Festlegung einer max. GRZ von 0,4 und der optimalen Ausnutzung des Planungsgebietes für eine Bebauung entspricht die Planung dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“.
2	Retention betreffend den Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaus-haltsrecht	Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten soll anfallendes Niederschlagswasser nahe am Ort des Anfalls durch Versickerung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser wird in den Mischwasserkanal des Marktes Teisnach eingeleitet.
3	Luftreinhaltung	Immissions-schutzrecht	Mit der Neuplanung gehen eine geringfügige zusätzliche Verkehrsbelastung, sowie eine leichte Steigerung des Energieverbrauchs einher. Durch die geplante Eingrünung und Durchgrünung des Gebiets wird dieser Verschlechterung entgegengewirkt.
4	Vermeidung von Lärm	Immissions-schutzrecht	Mit der Neuplanung gehen eine geringfügig zusätzliche Verkehrsbelastung, sowie eine leichte Steigerung des Energieverbrauchs einher. Ausgehend von der Neuplanung sind keine Überschreitungen der zulässigen Lärmorientierungswerte zu erwarten.
5	Vermeidung bzw. umwelt-gerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht veranlasst.
6	Vermeidung bzw. umwelt-gerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaus-haltsrecht	Im gesamten Gebiet ist ein Mischsystem vorhanden.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplanung	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotop-kartierung	Es befindet sich ein kartiertes Biotop im Plangebiet. Das Biotop wird erhalten.
8	Schutz des Landschaftsbild	Flächen-nutzungs- und Landschaftsplan	Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht im Bereich des Geltungsbereichs ein Dorfgebiet vor. Pflanzmaßnahmen innerhalb des Gebietes, sowie Eingrünungen am neuen Ortsrand sorgen für eine harmonische Eingliederung in die Landschaft.
9	Flächensparen	Raumordnung und Landesplanung	Das Dorfgebiet wird gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan ausgewiesen und greift auf vorhandene Infrastrukturen zurück. Mit der Festlegung einer max. GRZ von 0,4 und der optimalen Ausnutzung des Planungsgebietes für eine Bebauung entspricht die Planung dem übergeordneten Grundsatz „nach Flächensparen“.
10	Vermeidung von Zersiedelung und organische Siedlungsentwicklung	Raumordnung und Landesplanung / Regional-planung	Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich große Baufenster vorgesehen, die eine Ergänzung und einen Abschluss zum vorhandenen Dorfgebiet darstellen, wodurch keine Zersiedlung der Landschaft erfolgt.

4. Schutzgebiete

4.1. Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).[1]

4.2. Schutzgebiete gemäß nationalem Recht und Biotopkartierung Bayern

Das Planungsgebiet befindet sich mit einer geringen Teilfläche im Süden im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Es ist eine Befreiungslage von den Regelungen der Landschaftschutzgebietsverordnung gegeben, weil die Bebauung das Schutzgebiet nur randlich und mit Gartenflächen tangiert. Richtung Süden stellt die geplante Bebauung den Abschluss der baulichen Entwicklung dar.
Naturschutzgebiete oder der Nationalpark berühren das Plangebiet nicht.
Es liegt vollständig im Naturpark „Bayerischer Wald“.[2]
Wegen der großen Entfernung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden. Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.
Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop, welche von der Planung betroffen ist. Eine weiteres, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzendes wird jedoch von der Planung nicht berührt.

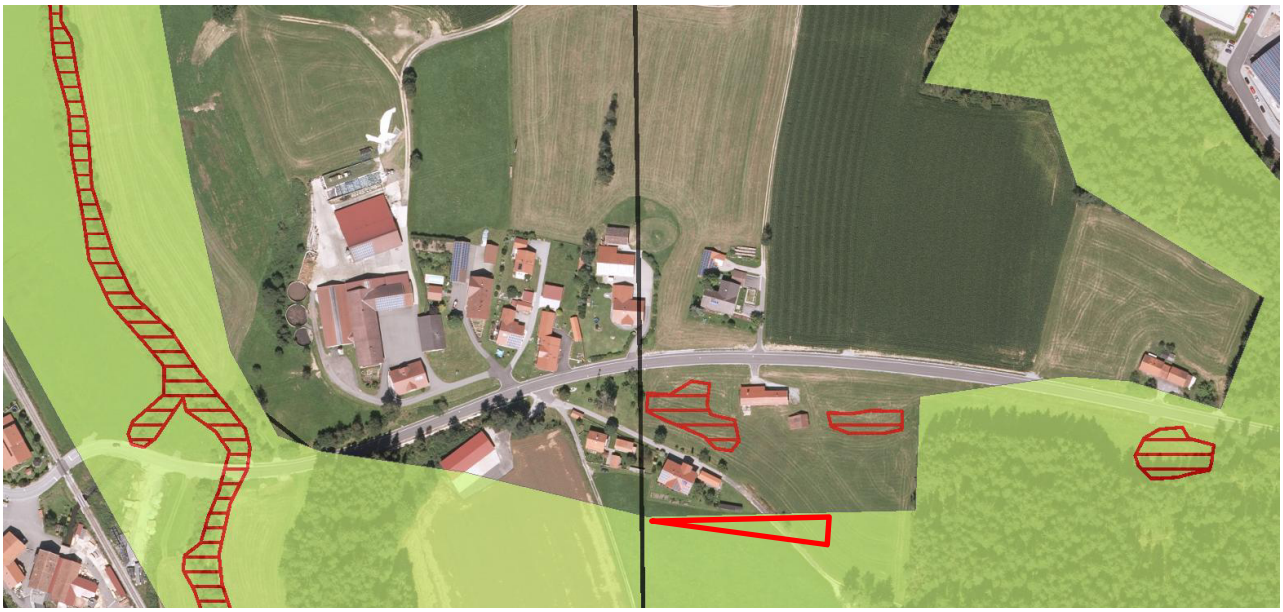


Abb. 5: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht und der Biotopkartierung Bayern (FINWeb, 21.11.2016)

Hellgrün:	Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
Rot schraffiert:	amtlich kartierte Biotope
Rotes Dreieck:	betroffener Bereich LSG

[1] (FIN Web, 2016)
[2] (FIN Web, 2016)

4.3. Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen unter anderem:

„Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das kartierte Biotop 6944-1216-000, vorhanden. Laut FIS-Natur Online (FIN Web) handelt es sich um eine kleinflächige Nasswiese im Bereich eines Grabens im Siedlungsbereich von Wetzelsdorf, die vom Wiesen-Knöterich und der Wald-Simse geprägt wird. Dieses Biotop unterliegt dem Schutz gem. § 30 BNatSchG.

Das vorhandene Biotop wird im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden zur Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, bewertet und erhalten.

5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler. Lediglich im näheren Umfeld ist ein Denkmal in der Denkmalliste eingetragen (siehe Ausschnitt Luftbild)

Abb. 6: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 21.11.2016

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.

6. Bestandsaufnahme

6.1. Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Beerstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald in Erscheinung (Quelle: FIS-Natur online, 21.11.2016).

6.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der innerhalb des Geltungsbereichs noch unbebauten Flächen ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung nicht erforderlich.
Die intensive landwirtschaftliche Nutzung schließt eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten aus. Durch den geplanten Geltungsbereich werden Eingriffe in vorhandene Gehölzstrukturen vermieden, welchen durchaus eine hohe Wertigkeit in der ausgeräumten Kulturlandschaft zukommt.
Somit ist eine Beeinträchtigung des Bestandes durch diese Planung nicht gegeben. Daher kann bei dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch den Bebauungsplan berührt werden und dass für eine Reihe europarechtlich geschützter Arten eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gegeben sein könnte.
Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

Die Durchführung einer saP ist nicht erforderlich.

6.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 19.12.2016 durch Landschaftsarchitektin Dorothea Haas.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 3,5 ha.
Diese entspricht dem für das Dorfgebiet zur Verfügung stehenden Bereich inkl. der bereits bebauten Flächen, privaten und öffentlichen Grünflächen und Erschließungsflächen.

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 Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Bedeutung.

Bei der Bewertung der Bedeutung ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Aufstellung des Bebauungsplans „Wetzelsdorf“ mit integrierter Grünordnung
Markt Teisnach
Landkreis Regen

Legende

- private versiegelte Fläche
- öffentl. versiegelte Fläche, Feldweg
- öffentl. versiegelte Fläche, Straßenverkehrsflächen
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Kartierte Biotopfläche Nasswiese
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Plan 1: Bestandsituation

Stand14.12.2016

M 1 : 1000

Markt Teisnach, Landkreis Regen

Regierungsbezirk Niederbayern

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Vermessungsamt Freyung

wp gesellschaft von
architekten mbH

stadtplatz 9 | 94 209 regen | tel.0 99 21 97 17 06 - 0 | fax: 97 17 06 - 10
e-mail: info@arch-weber.de | www.arch-weber.de

6.3.1. Schutzgut Arten und Biotope

Beschreibung:

Die zu beplanende Fläche wird größtenteils bereits intensiv genutzt, sei es durch bestehende Bebauung, vorhandene Erschließung oder landwirtschaftliche Fläche bzw. Gartenfläche. Eine kleine Teilfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Von Norden nach Süden verlaufend sind bestehende Strukturen in der Flur vorhanden.
Quer durch den Geltungsbereich verläuft die Gemeindeverbindungsstraße „Grandmühlstraße“.

Über den Tierbestand gibt es keine auswertbaren Daten. Es kann angenommen werden, dass sich in den Grünstrukturen (Bereich Feldgehölz) Habitate von Vögeln befinden und diese als lineare Verbindungskorridore dienen. Auf der Flurnummer 536 befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop.

Baubedingte Auswirkungen:

- Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Teil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern.

- Gehölze

Feldgehölze im eigentlichen Sinn (Hecken z.B. auf Ranken) sind in Wetzelsdorf nicht vorhanden. Nördlich des Geltungsbereichs steht auf einem Ranken eine Baumreihe mit 1 Linde, 1 Fichte und 4 Birken. Im Umgriff der bestehenden Bebauung existieren noch wenige alte Streuobstbäume und einige junge Solitärgehölze. Die Öffentliche Grünfläche im Zentrum ist mit Solitärbäumen gerahmt. Solitär- und Streuobstbäume werden als zu erhaltender Baumbestand dargestellt.

- Garten- / Lagerfläche

Im Umgriff der vorhandenen Bebauung befinden sich Garten- bzw. Lagerflächen. Entlang der inneren Grundstücks- und Nutzungsgrenzen werden die intensiv gepflegten Rasenflächen von Ziergehölzen und Fichten gerahmt. Die Gärten und Betriebsflächen bieten – mit Ausnahme der wenigen alten Streuobstbäume - eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

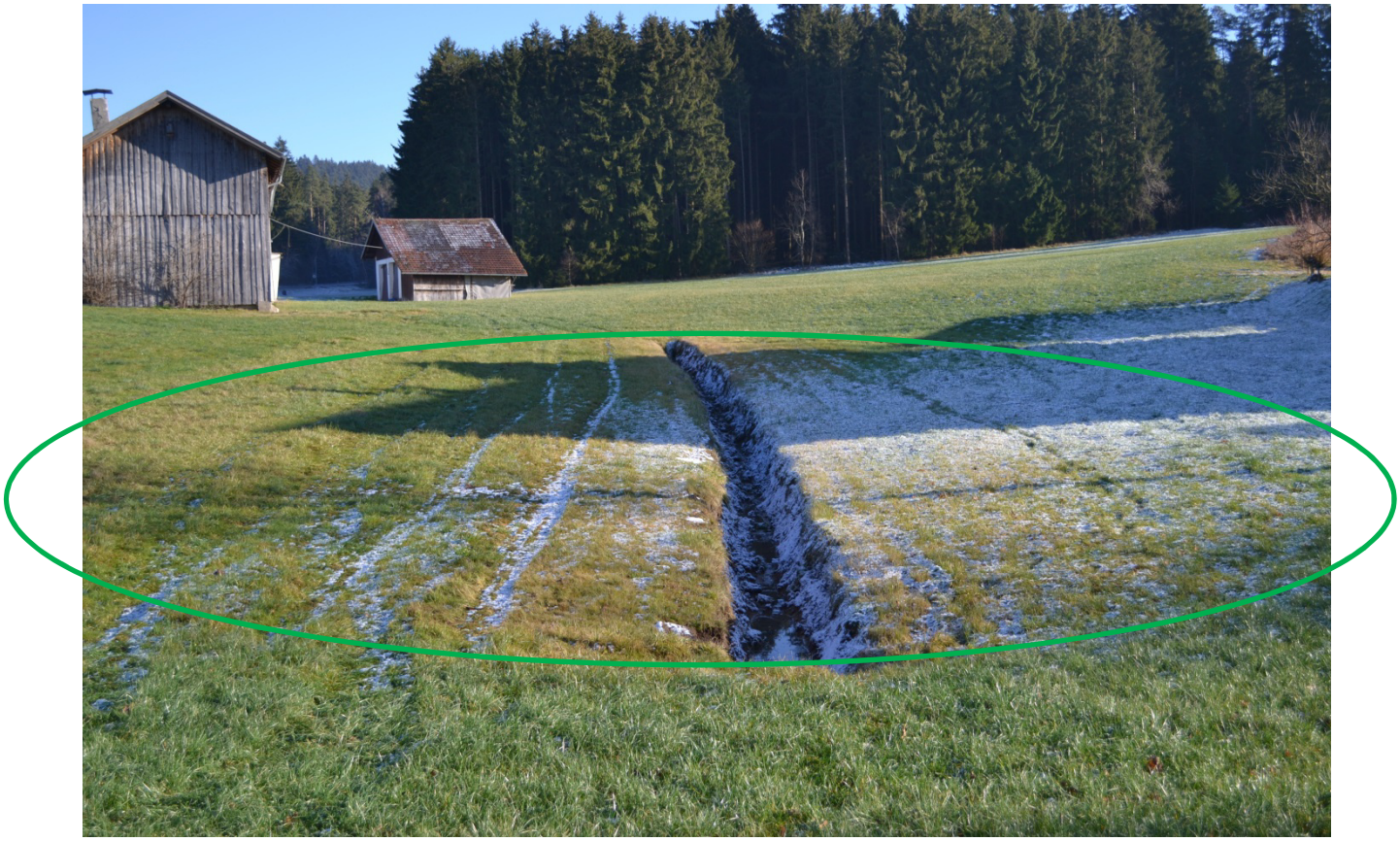
Teilweise ist die zulässige GRZ von 0,4 noch nicht ausgeschöpft, so dass durch die Planung in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen werden kann. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Teil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern.

- Feldweg

Feldwege befinden sich sowohl nördlich, als auch südlich der Erschließungsstraße.
Sie werden für die Bewirtschaftung der umliegenden Wiesen und Äcker genutzt und sind deshalb stark beansprucht und verdichtet. Somit haben diese Flächen nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich nicht eingegriffen.

- Biotop

Bei dem kartierten Biotop handelt es sich um eine kleinflächige Nasswiese in einer deutlichen Geländesenke, die durch einen tiefen Graben drainiert wird. Laut Biotopkataster ist sie von Wiesen-Knöterich und Wald-Simse geprägt. Die Biotopfläche enthält fettere, nicht ausgrenzbare Bereiche ohne 13d-Charakter. Die Fläche wird aktuell extensiv bewirtschaftet und nicht gedüngt.



Biotopflächen weisen in der Regel eine hohe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf.

Das Biotop wird nicht in die Bauflächen einbezogen sondern mit der Ausweisung einer privaten Grünfläche im Umgriff als Dorfanger erhalten. Bei einer Bebauung auf diesem Flurstück ist die Wiese zu erhalten und mit dem östlich angrenzenden Biotop zu verbinden, Es besteht ein Entwicklungspotential durch Beseitigung der Grabenverrohrung, Wiedervernässung oder auch Schaffung eines Weihers unmittelbar an der Einleitung in die Verrohrung unter der bestehenden öffentlichen Grünfläche.
Der Solitärbaumbestand am Rand der Fläche wird als „zu erhalten“ ausgewiesen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Durch die später verstärkte Nutzung des Gebietes durch Menschen und Haustiere kann es zu einer erhöhten Scheuchwirkung auf die sich neu ansiedelnden Tierarten im Dorfgebiet kommen. Durch freilaufende Haustiere kommt es im Plangebiet zu einer erhöhten Prädationsrate im Vergleich zu den natürlich vorkommenden Fressfeinden. Diese Auswirkungen sind jedoch bereits durch die vorhandene angrenzende Bebauung gegeben.

Ergebnis:
Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind für den Geltungsbereich auf Grund der derzeit intensiven Nutzung der Flächen größtenteils sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.
Die Biotopfläche wird erhalten, weil hier Umweltauswirkungen von hoher Erheblichkeit gegeben wären.

Gemäß Leitfaden sind die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und intensiv gepflegten Grünflächen als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) einzustufen. Gemäß Leitfaden muss die Biotopfläche, die als seggen-und binsenreiche Nasswiese erfasst ist, als Gebiet mit hoher Bedeutung (mittlerer Wert) eingestuft werden. Aufgrund der Entwässerung sind Maßnahmen zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Fläche und die vorkommenden Arten festzusetzen.
Prognose:
Im neugeplanten Dorfgebiet ist durch die Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen eine leichte Erhöhung der Artenvielfalt im Gegensatz zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehören eine Begrenzung der Versiegelung und umfangreiche Pflanzauflagen. Festsetzungen zur Verwendung heimischer Bäume und Sträucher sowie der Ausschluss bestimmter fremdländischer Pflanzen mit geringem naturschutzfachlichem Wert sollen die Lebensraumfunktion für die heimische Tierwelt zusätzlich erhöhen und stärken.

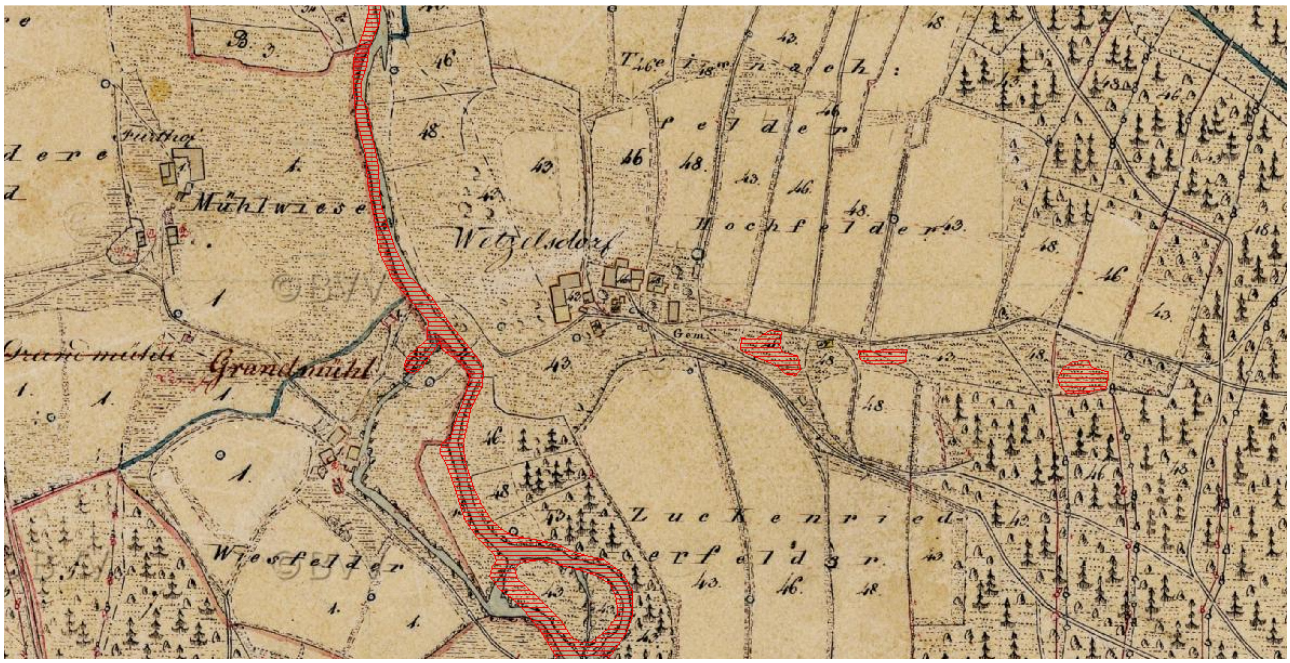
6.3.2. Schutzgut Boden und Geomorphologie

Beschreibung:
Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist ein fein- bis mittelkörniger Granit, der grusig zu „Flinz“ verwittert.

Aus der Übersichtsbodenkarte (M 1/25.000) geht hervor, dass im gesamten Geltungsbereich fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) gegeben ist. Die Braunerden werden als Ackerflächen bewirtschaftet.
Die Senke ist durch einen Bodenkomplex, vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet auch Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis) geprägt. Niedermoortorf ist auch in der Biotopfläche und im frischen Grabenprofil nicht zu finden.
Das natürliche Ertragsvermögen der landwirtschaftlichen Flächen wird als überwiegend sehr gering bis gering eingestuft.

Ein Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist im Bereich der nässegeprägten Böden als mittel zu bewerten. Das Rückhaltevermögen für Niederschläge ist insbesondere auf der grusigen Braunerde überwiegend hoch bis sehr hoch.

Durch die derzeitige intensive Grünland- und Ackernutzung der Fläche ist die obere Bodenstruktur anthropogen überprägt. Die historisch sehr ausgedehnte Senke entlang der Grandmühlstraße ist bis auf die Restfläche mit Boden aufgefüllt worden, so dass die Struktur praktisch nicht mehr erkennbar ist.



Quelle: Bayernatlas 12.01.2017

<u>Baubedingte Auswirkungen:</u>

Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Der Oberboden wird im überbaubaren Bereich der Bauparzellen und auf den Erschließungsflächen großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird das gewachsene Bodengefüge gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend ausgeschaltet. Nach erfolgter Modellierung werden die nicht überbauten Flächen wieder mit Humus angedeckt, das Schutzgut Boden wird dort dauerhaft wieder hergestellt.
Durch die Anlage von Grünflächen sowie den privaten Gartenflächen erfährt der Boden in vielen Bereichen eine Aufwertung in seiner Struktur im Vergleich zum Bestand.

Minimierungsmaßnahmen wie die Auflagen bezüglich der Versiegelung der Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindern.
Der Verlust der Wasserrückhaltefunktion des Bodens wird mit der Umsetzung der Planung teilweise erfolgen. Die Gefahr von Überschwemmungen kann jedoch als äußerst gering eingestuft werden, da die wassersensible Bereiche in ausreichender Entfernung sind und Versiegelungsgrad auf max. 0,4 beschränkt ist.

Aufgrund der bereits durch landwirtschaftliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die **Erheblichkeit** der baubedingten Auswirkung als **gering** eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Die Bebauung und Erschließung ist mit einer Zunahme an versiegelter Fläche verbunden.
Daraus resultieren Eingriffswirkungen wie z.B. der Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort. Außerdem ergeben sich aus der Versiegelung von Bodenflächen Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen.
Insbesondere auf den privaten Gartenflächen kommt es ggf. im Rahmen der gärtnerischen Anlage und Nutzung zu einer (Über-) Düngung des Bodens und damit zu einer lokal begrenzten Veränderung der Bodeneigenschaften. Diese Beeinflussung ist jedoch geringer einzustufen als bei intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Ergebnis:
Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten, zum einen durch die Versiegelung in den Baufenstern, zum anderen durch die Nutzung der privaten Gärten bzw. von gewerblichen Anlagen .

Gemäß Leitfaden ist der hier anthropogen überprägte Boden unter Dauerbewuchs als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) einzustufen.
Die Biotopfläche wird entwässert, so dass statt Gley jetzt Pseudogley oder Braunerde vorkommt. Der Boden wird deshalb in die Kategorie II mit **mittlere Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) eingestuft.

Prognose:
In den versiegelten Bereichen gehen die Bodenfunktionen gänzlich verloren. In den festgesetzten Grünflächen ist mit einer Aufwertung der Bodenfunktionen zu rechnen, ebenso in den privaten Gärten.

6.3.3. Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Durch die Planung sind keine bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiete betroffen. Es liegen keine Grundwasserentnahmen vor.

Außerdem befinden sich auf dem Plangebiet keine Gewässer. Die ehemals nasse Niederung parallel zur Grandmühlstraße ist drainiert, der Wiesengraben mit Ausnahme des Abschnittes im Biotop verrohrt.
Im Planungsgebiet ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen:
Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, so dass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Die anlagebedingte Neuversiegelung der Flächen im Baugebiet durch Bebauung und Nebenanlagen führen zu einer Verminderung des Retentionsvermögens, zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Durch eine dezentrale Niederschlagswasserbehandlung mit örtlicher Versickerung wird der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt minimiert. Es werden sowohl die örtliche Versickerung von Oberflächenwasser sowie die Nutzung versickerungsfähiger Beläge auf befestigten Privatflächen (Wege, Zufahrten, Terrassen) als Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.
Insbesondere auf den privaten Gartenflächen kann es ggf. im Rahmen der gärtnerischen Nutzung zu einer Düngung des Bodens und damit zu einem Nährstoffeintrag in das Grundwasser. Diese Beeinflussung ist jedoch als gering einzustufen.

Ergebnis:
Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich in der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Bereich der Baufenster. Damit verändert sich die Grundwasserneubildungsrate auf diesen Flächen und die natürlichen Retentionsräume reduzieren sich.

Gemäß Leitfaden ist diese Fläche als Gebiet mit **mittlerer Erheblichkeit** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) einzustufen.
Die entwässerte Biotopfläche wird in die Kategorie II mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) eingestuft.

Prognose:
In den versiegelten Bereichen (Erschließung und Bebauung) ist von einer Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen. In den festgesetzten Grünflächen ist mit einer Verbesserung der Grundwasserbeeinflussung zu rechnen, ebenso in den privaten Gärten. Das anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert, daher wird der Grundwasserhaushalt nicht gestört.

6.3.4. Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:
Die mittleren Jahresniederschläge im Planungsgebiet liegen bei 800 bis 1000 mm.
Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7 °C (je nach Höhenlage bis zu 3°C abnehmend.

Da es sich um ein Offenland handelt ist die Kaltluftproduktionsfunktion hoch.
Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den flachen Südhang, den angrenzenden Wald und die bestehende Bebauung geprägt.
Es gibt keine Immissionen, welche eine Verschlechterung der Luftqualität nach sich ziehen könnten.

Baubedingte Auswirkungen:
Baubedingt ist durch den Baustellenverkehr eine Erhöhung der Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese sind jedoch lokal und zeitlich eng begrenzt, weshalb die Auswirkungen als gering bewertet werden. Durch die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen einzustufen waren. Die Kaltluftentstehung ist durch die Bebauung künftig nicht mehr gegeben. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte und des relativ kleinen Geltungsbereichs sind jedoch keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:
Wesentliche Auswirkungen auf das Klima sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Erheblichkeit** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) zu erfassen.

Prognose:
Auf die großräumige Klimafunktion hat die Planung keinen Einfluss.

6.3.5. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:
Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Kriterien Eigenart und Vielfalt der Landschaft sowie den subjektiven Begriff der Schönheit der Landschaft. Für den Erholungs- und Erlebniswert greift zudem das Kriterium der Naturnähe. Die vorgenannten Kriterien werden im Plangebiet allesamt nicht ausreichend erfüllt, denn die Fläche liegt direkt im Anschluss an bereits bebaute Bereiche bzw. greift diese teilweise auf.

Es bestehen im Geltungsbereich Feldwege, welche neben der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen als Fußwegverbindungen dienen.
Das Gebiet befindet sich, abgesehen einer kleinen Teilfläche, außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Baubedingte Auswirkungen:
In der Bauphase ist punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb sowie mit Baulärm zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der relativ kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die vorhandene Bebauung in der Umgebung stellt bereits eine Beeinträchtigung und Veränderung des Landschaftsbildes dar. Durch den direkten Anschluss an die bestehende Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass diese Erweiterungsfläche keinen wesentlichen, zusätzlichen Störfaktor bezogen auf das Landschaftsbild darstellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Durch die geplante Ortsabrundung mit entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen entsteht ein geschlossener Siedlungsbereich mit einer öffentlichen Grünfläche und der Biotopfläche als Mittelpunkt (Anger). Dies führt zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Ausweisung als Dorfgebiet kann es zu Ansiedlungen von Gewerbebetrieben kommen, welche die Erholungswirksamkeit beeinträchtigen können. Da allerdings im Ort bereits nicht nur landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, führen diese Betriebe zu keiner weiteren Beeinträchtigung.

Ergebnis:
Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Begrenzung der Gebäudehöhe, die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen minimiert. Außerdem kann durch die Lage im Ortszusammenhang und die bereits direkt angrenzende Bebauung gemäß Leitfaden das Schutzgut Landschaftsbild als Gebiet mit **geringer Erheblichkeit** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) eingestuft werden.
Die Biotopfläche wird in die Kategorie II mit **mittlerer Bedeutung** für das Landschaftsbild (oberer Wert) eingestuft.

Prognose:
Durch die Erweiterung der Bebauung werden das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion verändert. Bei Berücksichtigung der gestalterischen Festsetzungen sowie Sicherstellung der langfristigen Pflege und Entwicklung der geplanten Eingrünungsmaßnahmen sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6.3.6. Schutzgut Mensch – Lärm und Erholung

Beschreibung:
Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Dorfgebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Mensch aufgrund der Wohn- und Wohnumfeldfunktion, bzw. als Arbeitsstätte.

Die Grandmühlstraße ist eine wichtige innerörtliche Verbindungsstraße zwischen der B 85 und dem großen Teisnacher Industriegebiet an der Kaikenrieder Straße und entlastet insbesondere den Ort Teisnach vom Verkehr.
Durch Wetzelsdorf führt der Ortsrundweg von Teinach – Wetzelsdorf – Grandmühle – Furthof – Teisnach, der mit Ausnahme eines kurzen Abschnittes ausschließlich entlang der Ortsstraßen verläuft. Touristische Einrichtungen sind in Wetzelsdorf nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen:
Mit der zusätzlichen Erweiterung des Dorfgebietes kann es zu Ansiedlungen von Gewerbebetrieben kommen, welche die Erholungswirksamkeit beeinträchtigen können. Da im Ort bereits nicht nur landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, führen diese Betriebe zu keiner weiteren Beeinträchtigung.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Aufgrund der bereits vorhandenen Mischnutzung und dem festgesetzten Gebietstypen (Dorfgebiet) ist mit dem üblichen Lärmaufkommen in einem Dorfgebiet zu rechnen. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

Somit ist für das Schutzgut Mensch mit einer **geringen Erheblichkeit** zu rechnen.

Prognose Schutzgut Mensch – Lärm und Erholung:
Durch die Neuausweisung des Dorfgebietes entsteht keine zusätzliche Lärmquelle, die Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte bei der nächstgelegenen Nachbarschaft hervorrufen würde. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird nicht beeinträchtigt.

6.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:
Über die landwirtschaftliche Wertigkeit der beplanten Fläche hinaus sind im Planungsgebiet keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Ergebnis:
Es sind **keine relevanten Auswirkunge**n für dieses Schutzgut zu erwarten.

Prognose:
Keine Prognose notwendig.

6.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei nicht Durchführung der Planung würde das Gelände im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen bzw. der Garten-/Lagerflächen weiterhin als anthropogen

beeinträchtige Fläche bestehen bleiben. Es würde keine Veränderung aus ökologischer Sicht erfolgen.
Im Bereich des Biotopes würde bei Nichtdurchführung der Planung und weiterhin durchgeführter regelmäßiger Mahd keine nennenswerte Qualitätssteigerung stattfinden, da allseits intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Eine Weiterentwicklung zu einem qualitativ sehr hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere wäre nicht zu erwarten.

6.5. Bewertungsübersicht der Schutzgüter

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamt-bewertung
Intensiv land-wirtschaftlich genutzte Flächen	intensiv genutztes Grünland und Acker → Gebiet **geringer** Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs und Böden mit geringer natürlicher Ertragsfunktion → Gebiet **mittlerer** Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasser-flurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden → Gebiet **mittlerer** Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet **geringer** Bedeutung (oberer Wert)	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet **geringer** Bedeutung (oberer Wert)	**Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild**
Öffentliche Grünfläche / Gartenfläche / Lagerfläche	intensiv gepflegte Grünflächen wenige alte Streuobstbäume → Gebiet **mittlerer** Bedeutung (unterer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs und Böden mit geringer natürlicher Ertragsfunktion → Gebiet **mittlerer** Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasser-flurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden → Gebiet **mittlerer** Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet **geringer** Bedeutung (oberer Wert)	Relativ strukturarme Freiflächen, versiegelte Betriebsflächen → Gebiet **geringer** Bedeutung (oberer Wert)	**Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild** (unterer Wert)
Biotopfläche	Nasswiese Durch Graben entwässert, kleinflächiger Rest Zustand nutzungsbedingt verschlechtert → Gebiet **hoher** Bedeutung	entwässerter, naturnaher Boden kein Torf Zustand nutzungsbedingt verschlechtert → Gebiet **hoher** Bedeutung	Grundwasser-flurabstand deutlich abgesenkt, Eintragsrisiko von Nähr- und , Schadstoffen vorhanden, Graben Zustand nutzungsbedingt verschlechtert → Gebiet **mittlerer** Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet **geringer** Bedeutung	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft Zustand nutzungsbedingt verschlechtert → Gebiet **mittlerer** Bedeutung	**Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

6.6. Vermeidungsmaßnahmen

Nachfolgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden mittels planlicher und textlicher Festsetzungen verbindlich umgesetzt.

Schutzgut Arten und Biotope:

- Die Biotopfläche ist dauerhaft zu erhalten. Es werden Pflegemaßnahmen festgesetzt.
- Alte Streuobst- und Solitärbäume werden als „zu erhaltender Baumbestand“ ausgewiesen.
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Pflanzung von Obstgehölzen entlang der äußeren Siedlungsgrenze.
- Textliche Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke

Schutzgut Boden:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und des Seitenstreifens
- Schutz vor Bodenverdichtung während der Baumaßnahme
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Schutzgut Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und des Seitenstreifens
- Verunreinigte Niederschlagswässer sind in den Mischwasserkanal des Marktes Teisnach einzuleiten
- Entsprechend der Versickerungsleistung der anstehenden Bodenarten ist ein dezentrales Versickern der nicht schädlich verunreinigten Niederschlagsabwässer auf dem Grundstück vorgesehen
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Schutzgut Landschaftsbild:

- Das Dorfgebiet ist entlang der Außengrenze zur freien Landschaft mit Obstgehölzen (Mindestqualität Halbstamm) einzugrünen.
- Aufbau von mehrreihigen Heckenstrukturen entlang der inneren Grundstücksgrenzen, von Einzelbäumen, Gehölzgruppen und Obstwiesen
- Spezielle textliche grünordnerische Festsetzungen zu den Privatgrundstücken (Pflanzvorgaben mit autochthonen heimischen Arten)

6.7. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

6.7.1. Allgemeines

Für die geplante Erweiterung muss für die Berechnung der Ausgleichsflächen das Regelverfahren nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewandt werden. Als Grundlage dient der Leitfaden für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.
Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den vorgesehenen Eingriff erfolgt anhand der Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter (siehe 6.5 Bewertungsübersicht der Schutzgüter) und der sich daraus ergebenden Kompensationsfaktoren.

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der Eingrünungsflächen, der bestehenden Erschließungsflächen und der bestehenden genehmigten baulichen Anlagen definiert.

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ im Dorfgebiet von 0,4 ist dieses Vorhaben nach dem Leitfaden zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (**Typ A**) einzuordnen.

<u>Eingriffsschwere auf intensiv genutztem Grünland, bzw. Gartenland</u>

Für das intensiv genutzte Grünland bzw. Acker sind drei Schutzgüter in die Kategorie I und zwei in die Kategorie II einzuordnen. Somit lag der Schwerpunkt dieser Bewertung in der Gebietskategorie I.
Für Grünflächen und Gärten sind zwei Schutzgüter in die Kategorie I und drei in die Kategorie II einzuordnen. Somit lag der Schwerpunkt dieser Bewertung in der Gebietskategorie II.
Für die Biotopfläche sind zwei Schutzgüter in die Kategorie III, zwei in die Kategorie II und einer in die Kategorie I einzuordnen. Somit lag der Schwerpunkt dieser Bewertung in der Gebietskategorie III. Es wurde deshalb als Vermeidungsmaßnahme diese Fläche aus dem Dorfgebiet herausgenommen.

Gebiets-bezeichnung	Eingriffsschwere	Spanne der Kompensations-faktoren	Kompen-sationsfaktor
MD auf intensivem Grünland, bzw. Acker	**Typ A, Kategorie I – oberer Wert** Hoher Versiegelungs-bzw. Nutzungsgrad, Festgesetzte GRZ 0,4	**0,3 – 0,6**	**0,6**
MD auf Garten – Rasenflächen ohne Eingrünung	**Typ A, Kategorie II – unterer Wert** Hoher Versiegelungs-bzw. Nutzungsgrad, Festgesetzte GRZ 0,4	**0,6 – 0,8**	**0,6**

Bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs bleibt der genehmigte Bestand unberücksichtigt.

Eine Betriebserweiterung innerhalb des genehmigten Bestandes ist bis zu einer GRZ von 0,4 unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes möglich.

6.7.2. Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

	Kompen-sationsfaktor	**Flächen-größe**	**Kompensations-bedarf**
MD auf intensivem Grünland bzw. Acker bzw. strukturarmen Rasenflächen	0,6	12.596,18 m²	**7.558 m²**
Gesamt	0,6	12.596,18 m²	**7.558 m²**

Aufstellung des Bebauungsplans „Wetzelsdorf“ mit integrierter Grünordnung
Markt Teisnach
Landkreis Regen

Legende

- Eingriff intensiv genutzte landw. Nutzfläche bzw. private Gartenfläche **=12.596,18 m² Eingriffsfläche**
- kart. Biotopfläche - Nasswiese
- öffentliche Grünflächen
- Bestandsgebäude
- best. versiegelte Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Plan 2: Eingriff / Ausgleich

Stand 14.12.2016

N

M 1 : 1000

Markt Teisnach, Landkreis Regen

Regierungsbezirk Niederbayern

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Vermessungsamt Freyung

wp gesellschaft von architekten mbH

stadtplatz 9 | 94 209 regen | tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | fax: 97 17 06 - 10
e-mail: info@arch-weber.de | www.arch-weber.de

7. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Laut Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs (m²) in den Naturhaushalt rund 7.558 m² zu erbringen.

Die Fläche wird vom Ökokonto des Marktes Teisnach abgebucht. Die Abbuchung erfolgt in der Gemarkung Teisnach auf Flur 2028/2 TF und 2028/3 TF.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Biotoppflege: Die Biotoppflege im Dorfanger ist jährlich durchzuführen. Eine Nutzung des Biotops z.B. für Erholungszwecke ist zu unterbinden.
- Gehölzpflanzungen:
  die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze sind spätestens im darauf folgenden Frühjahr zu ersetzen.
- Wiesenansaaten:
  die Wiesenflächen sind im Jahr zwischen dem 15.06 und 15.09 zweimal zu mähen und das anfallende Mähgut ist zu entfernen.

9. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Für die Bestandsanalyse und Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch wurden die Flächen augenscheinlich betrachtet und in ihrem Bestand entsprechend dokumentiert.
Für das Schutzgut Arten und Biotope wurde zur Beurteilung ob Schutzgebiete, Biotope etc. vorhanden sind oder nicht das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) genutzt. Das Bodeninformationssystem Bayern wurde zur Recherche von Daten über die im Geltungsbereich vorkommenden Bodenarten sowie zur Ermittlung der Jahresniederschlagsmenge, der Jahresmitteltemperatur und des Trockenheitsindex verwendet. Das Schutzgut Wasser wurde anhand des Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern betrachtet, ob der Geltungsbereich in Schutzgebieten liegt oder nicht. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurde außerdem anhand des Bayerischen Denkmalatlas ausgewertet.
Außerdem wurde für die Bearbeitung der BayernAtlas Plus verwendet.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und Festlegung von möglicher Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen wurde der Bayerische Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet.

10. Zusammenfassung Umweltbericht

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die Umsetzung des Flächennutzungsplanes des Marktes Teisnach. Die zu überplanenden Flächen wurden bereits im Jahr 2014 im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Wetzelsdorf“ hat eine Geltungsbereichsgröße von 3,5 ha und behandelt die Ausweisung eines Dorfgebietes, um die vorhandene Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Bauland zu decken und bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu geben.

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit weitestgehend als intensives Grünland genutzt. Auf Teilflächen befinden sich Solitärbäume, welche als zu erhalten festgesetzt werden. Ein amtlich kartiertes Biotop liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Das geplante Dorfgebiet nimmt vorhandene Strukturen auf und bietet mit der Aufnahme noch unbebauter Flächen Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Neuversiegelung wird aufgrund der Grundflächenzahl von maximal 0,4 minimiert. Weitere Festsetzungen zur Begrenzung der Wandhöhe, zur Anzahl der Vollgeschoße sowie zu Eingrünungsmaßnahmen bedingen eine gute Eingliederung in die Landschaft und die dörfliche Umgebung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße „Grandmühlstraße“.

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Bewertung der einzelnen Schutzgüter:

Einstufung des Bestandes	**Bedeutung der Auswirkungen auf**							
	Arten und Lebens-räume	**Boden**	**Wasser**	**Klima/Luft**	**Land-schaftsbild**	**Mensch**	**Kultur-/ Sach-güter**	
Intensiv land-wirtschaftlich genutzte Flächen	gering	mittel	mittel	gering	gering	gering	keine	**Geringe Bedeutung**
Gärten und Grünflächen	mittel	mittel	mittel	gering	gering	gering	keine	**mittlere Bedeutung**
Biotopfläche	hoch	hoch	hoch	gering	mittel	mittel	keine	**hohe Bedeutung**

Die Neuplanung führt ursächlich dauerhaft zu Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Diese Auswirkungen können jedoch mit den festgesetzten Durch- und Eingrünungsmaßnahmen, den Festsetzungen bzgl. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie Festsetzungen welche zu einem geringen Versiegelungsgrad führen, minimiert werden.

Unter Anwendung des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003) wurde der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 7.558 m² Ausgleichsfläche ermittelt.

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt von 7.558 m² wird die Fläche vom Ökokonto des Marktes Teisnach in Arnetsried abgebucht.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas) 7
Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) 11
Abb. 3: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 04.11.2016 12
Abb. 4: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas) 15
Abb. 5: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht und der Biotopkartierung Bayern (FINWeb, 21.11.2016) 21
Abb. 6: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 21.11.2016 22

III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.10.2016 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach Bekanntmachung vom 15.11.16 in der Zeit vom 25.11.16 bis einschließlich 12.12.2016. Zudem fand am 28.11.16 ein Erörterungstermin im Rathaus des Marktes Teisnach statt.

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 25.11.16 bis einschließlich 12.12.16.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 09.02.17 in der Zeit vom 17.02.17 bis einschließlich 16.03.17.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom …… in der Zeit vom 17.02.17 bis 16.03.17 (Frist: 1 Monat)

6. Satzung

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

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Markt Teisnach, ...

.....
Rita Röhrl
1. Bürgermeisterin

Vorentwurf vom	24.11.2016
Entwurf vom	14.12.2016
Beschlussfassung vom	……

IV. FESTSETZUNGSPLAN

1. Bebauungsplan „Wetzelsdorf“ mit integrierter Grünordnung

2. Ökokontofläche östlich Arnetsried

Planung:

wp 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

Ablauf	Vorentwurf vom	24.11.2016
	Entwurf vom	14.12.2016
	Beschlussfassung vom	……