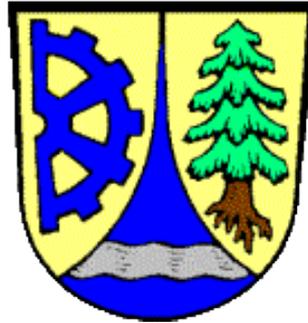




## Markt Teisnach



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung**

### **7. Änderung „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“**

Markt Teisnach  
Landkreis Regen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**Begründung mit Umweltbericht**

Genehmigungsfassung vom 13.06.2019

COPLAN AG, Eggenfelden  
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektur, Felicitas Kurmis

Projekt-Nr. 33739

**Genehmigung****Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung****BBP „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“, 7. Änderung  
Markt Teisnach**

<b>Entwurfsverfasser:</b>  <b>COPLAN AG</b> Hofmark 35, 84307 Eggenfelden  Eggenfelden, 13.06.2019   ..... Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarch., F. Kurmis	<b>Bauherr:</b>  <b>Markt Teisnach</b> Prälat-Mayer-Platz 5, 94244 Teisnach  Teisnach, 13.06.2019  ..... 1. Bgm., Herr Graßl
---	--



# Begründung mit Umweltbericht

## Markt Teisnach

### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

#### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Auswahl des Planungsbereiches</b> .....	<b>1</b>
<b>1.3</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)</b> .....	<b>2</b>
<b>1.3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018</b> .....	<b>2</b>
<b>1.3.2</b>	<b>Regionalplan Donau-Wald (RP 12)</b> .....	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>Bestehender Flächennutzungsplan</b> .....	<b>6</b>
<b>1.4.1</b>	<b>Weitere Planungsvorgaben</b> .....	<b>7</b>
<b>1.5</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>7</b>
<b>1.5.1</b>	<b>Lage</b> .....	<b>7</b>
<b>1.5.2</b>	<b>Größe</b> .....	<b>7</b>
<b>1.5.3</b>	<b>Beschaffenheit</b> .....	<b>8</b>
<b>1.6</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht</b> .....	<b>8</b>
<b>1.6.1</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>1.6.2</b>	<b>Flächenübersicht</b> .....	<b>8</b>
<b>1.7</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>9</b>
<b>1.7.1</b>	<b>Erschließungs- und Bauungskonzept</b> .....	<b>9</b>
<b>1.7.2</b>	<b>Ver- und Entsorgungskonzept</b> .....	<b>10</b>
<b>1.7.3</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>1.7.4</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>12</b>
<b>1.7.5</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>12</b>
<b>1.7.6</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>1.7.7</b>	<b>Anbauverbotszonen entlang von Straßen</b> .....	<b>13</b>
<b>1.8</b>	<b>Ökologische Ziele</b> .....	<b>13</b>
<b>1.9</b>	<b>Freiraumplanerische Ziele</b> .....	<b>13</b>
<b>1.10</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>13</b>
<b>1.11</b>	<b>Gestalterische Ziele der Grünordnung</b> .....	<b>13</b>

**Begründung mit Umweltbericht****Markt Teisnach****7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“**

<b>1.12</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b> .....	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>16</b>
<b>2.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>16</b>
<b>2.1.1</b>	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	16
<b>2.1.2</b>	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung .....	16
<b>2.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>16</b>
<b>2.2.1</b>	Geologie, Boden.....	17
<b>2.2.2</b>	Wasser .....	19
<b>2.2.3</b>	Luft und Klima.....	21
<b>2.2.4</b>	Arten und Lebensräume .....	23
<b>2.2.5</b>	Mensch (Erholung und Lärm) .....	25
<b>2.2.6</b>	Landschaftsbild .....	27
<b>2.2.7</b>	Kultur- und Sachgüter.....	29
<b>2.2.8</b>	Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung .....	29
<b>2.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>29</b>
<b>2.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)</b> .....	<b>30</b>
<b>2.4.1</b>	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	30
<b>2.4.2</b>	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	31
<b>2.4.3</b>	Ausgleich .....	33
<b>2.5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>33</b>
<b>2.6</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	<b>33</b>
<b>2.7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	<b>34</b>
<b>2.8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>34</b>



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 01.03.2018.....	3
Abbildung 2: Bevölkerungsskizze im Jahr 2014/2028 für Markt Teisnach, Statistikamt Bayern .....	3
Abbildung 3: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Donau-Wald, Ausschnitt Raumstrukturkarte.....	5
Abbildung 4: Ausschnitt aus aktuellem Flächennutzungsplan mit Umgrenzung Planungsgebiet .....	6
Abbildung 5: Ausschnitt aus Webkarte, Umweltatlas, Stand 2018.....	7
Abbildung 6: Flurstückskarte mit Lage der geplanten Gewerbegebietserweiterung .....	8
Abbildung 7: Foto - Parkplatz Blickrichtung Norden, 05.09.2018 .....	14
Abbildung 8: Foto - Parkplatz Blickrichtung Norden (links); Blickrichtung Südwesten (rechts), 05.09.2018 ....	14
Abbildung 9: Foto - Parkplatz Blickrichtung Süden (links); Blickrichtung Nordwesten (rechts), 05.09.2018 ....	15
Abbildung 10: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, UmweltAtlas,.....	17
Abbildung 11: Standortpotential für natürliche Vegetation, UmweltAtlas,.....	17
Abbildung 12: Wassersensible Bereiche, Ausschnitt UmweltAtlas,.....	19
Abbildung 13: Grundwasserkörper – Zustand, Ausschnitt aus UmweltAtlas,.....	19
Abbildung 14: Klimadiagramm für Markt Teisnach, climate-data.org, Stand 11/2017 .....	21
Abbildung 15: Temperaturdiagramm für Teisnach, climate-data.org, Stand 11/2017 .....	21
Abbildung 16: Klimatabelle und Daten zum Wetter in Teisnach, climate-data.org, Stand 11/2017 .....	22
Abbildung 17: Biotopflächenübersicht, Ausschnitt BayernAtlas.....	23

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung.....	32
Tabelle 2: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung .....	34

## Anlagen:

Schalltechnischer Bericht Nr. S1704031, Firma GeoPlan GmbH



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

## 1 BEGRÜNDUNG

### 1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes

Auf Grund der Nachfrage nach einer Erweiterungsmöglichkeit der ortsansässigen Firma „Rohde & Schwarz“ plant der Markt Teisnach die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO.

Der Markt Teisnach beabsichtigt mit der Ausweisung des Gewerbegebietes potentielle Nachverdichtungsflächen innerhalb des Marktgebietes zu nutzen, um dem Gewerbewachstum entgegen zu kommen.

Im Hinblick auf Wirtschaft, Umweltschutz und Nachhaltigkeit wurden mit Hilfe der entsprechenden und maßgebenden Planungsinstrumente Leitziele erstellt:

- LZ 1 Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes
- LZ 2 Einhaltung der Umsetzung umweltschutzrechtlicher Belange
- LZ 3 Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Natürlich bedingte Restriktionen (nicht veränderbare Gegebenheiten), durch welche die Handlungsmöglichkeit beeinflusst wird, wurden ebenfalls berücksichtigt und zur Bewertung herangezogen.

Das Ergebnis liefert eine bestehende Parkplatzfläche der Firma „Rohde & Schwarz“, welche den Kriterien der Leitziele entspricht und für die Erweiterung unmittelbar zur Verfügung steht.

- Fl.-Nr. 486 (T), Gemarkung Teisnach, Markt Teisnach

Der Markt Teisnach hat deshalb in seiner Sitzung vom 11.12.2018 die 7. Deckblattänderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“ beschlossen. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Hierzu wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung vom 20.12.2018 – 01.02.2019 (§ 4 (1) BauGB) und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 02.01.2019 - 01.02.2019 (§ 3 (1) BauGB) durchgeführt. Zudem fand am 08.01.2019 ein Erörterungstermin im Rathaus des Marktes Teisnach statt.

Am 11.04.2019 wurde nun der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB veranlasst und die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 23.04.2019 – 22.05.2019 durchgeführt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“ mit Sitzung vom 13.06.2019 als Satzung beschlossen.

Mit der Umnutzung der bestehenden Parkflächen in eine Gewerbegebietsfläche kommt der Markt Teisnach der Nachfrage nach einer Erweiterungsmöglichkeit nach.

### 1.2 Auswahl des Planungsbereiches

Der vorliegende Planungsbereich wurde daher aus folgenden Gründen gewählt:

- Fläche steht direkt zur Verfügung und kann den Bedarf der Nachfrage sofort decken.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

- Ideale Verkehrsanbindung: durch bereits bestehende Erschließung auf dem Firmengelände und direkten Anschluss an die vorhandenen Trassen der Staatsstraße St 2136, St 2636 und Kreisstraße REG 18.
- Gute Erreichbarkeit der Fläche.
- Keine Nähe zu Ortskern und Erholungsgebieten.

All diese Kriterien werden durch den Standort erfüllt. Daher ist der Standort der geplanten Fläche wegen seiner Lage im Gemeindegebiet und seiner geringen Umweltauswirkungen als optimal zu bewerten.

### 1.3 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)

Als Planungsgrundlage dienen die allgemeinen Vorschriften des Landesentwicklungsprogrammes Bayern LEP 2013, mit Fortschreibung 2017, Regionalplan RP Donau-Wald (12) und die sonstigen öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente des bayerischen Freistaates (z.B. FIS-Natur, Umweltatlas, etc.).

#### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018

Im Landesentwicklungsprogramm werden bayernweit übergeordnet betrachtet:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
2. Raumstruktur
3. Siedlungsstruktur
4. Verkehr
5. Wirtschaft
6. Energieversorgung
7. Freiraumstruktur und
8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Grundsätzlich ist zu diesen oben genannten Punkten, bezogen auf den Markt Teisnach, anzumerken, dass aufgrund der räumlichen Struktur und im Hinblick auf den demographischen Wandel es wünschenswert ist, das Umfeld wirtschaftlich, aber auch die Lebensbedingungen entsprechend aufzuwerten, um einer Abwanderung der Gemeinden entgegen zu wirken.

Die Raumstrukturkarte des LEPs zeigt deutlich, dass sich der Markt Teisnach in einem ländlichen Teilraum befindet, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der Markt liegt zwischen den Mittelzentren Viechtach und Zwiesel-Regen. Die am nächstgelegenen Oberzentren sind Cham und Deggendorf (vgl. Abb. 1).



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

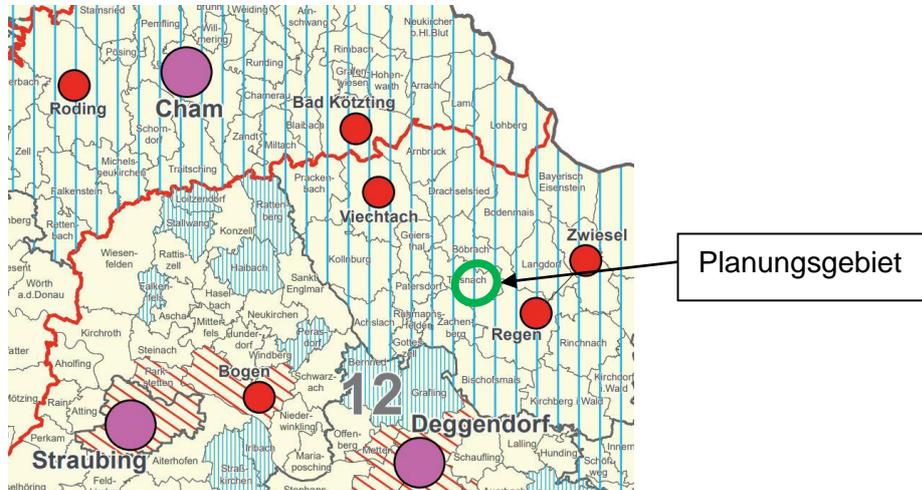


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 01.03.2018

Auch der Demographie-Spiegel für Bayern stellt in Berechnung des Marktes Teisnach bis 2028 einen Rückgang der 0-40 jährigen und einen starken Anstieg der 40-90 jährigen dar. Dies ist durchaus darauf hin zu führen, dass junge Familien sich Standorte suchen, die Arbeitsplätze und attraktive Lebensbedingungen miteinander vereinbaren lassen.

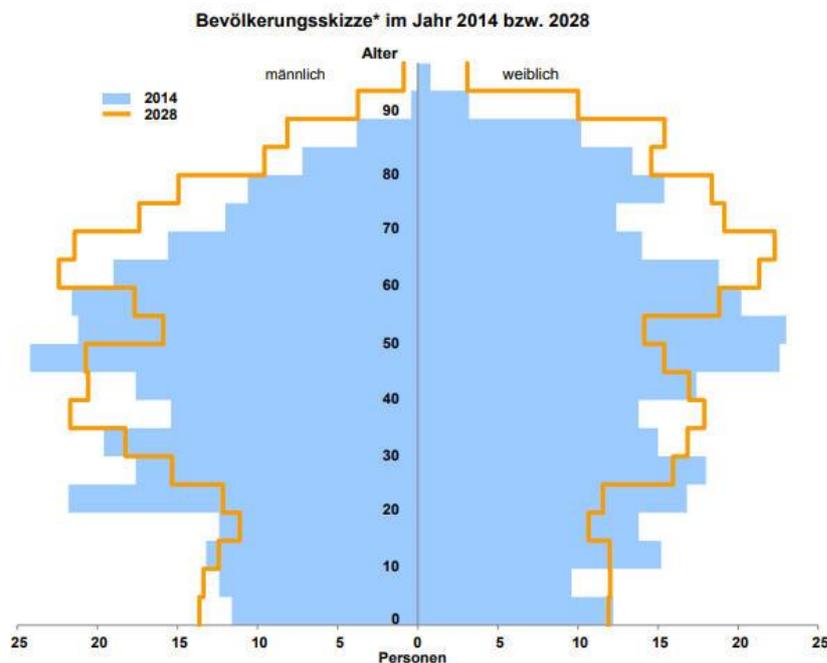


Abbildung 2: Bevölkerungsskizze im Jahr 2014/2028 für Markt Teisnach, Statistikamt Bayern

In der Fassung des LEPs, Stand 01.03.2018, werden unter Punkt 3 „Siedlungsstruktur“ folgende Grundsätze und Ziele angegeben:

- **3.1 Flächensparen**

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



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

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

- **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

- **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(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.“

Durch die vorliegende Planung werden die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes befolgt.

#### 1.3.2 Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Den Regionalplan betrachtet ergeben sich weitere wichtige Bestandserfassungen zum Umgriff des zu erörternden Planungsgebietes.

Hierzu werden die Bereiche Siedlungswesen, Rohstoffsicherung, Wirtschaft, Energie und Verkehr genauer betrachtet.

##### 1.3.2.1 Siedlungswesen

Wie unten aufgeführt, wird der Markt Teisnach dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet (vgl. Abb. 3). Durch die Lage unmittelbar an den Entwicklungsachsen Viechtach-Deggendorf und Zwiesel-Regen sowie die gute und schnelle Verbindung an die Mittelzentren Viechtach und Regen sowie zum Oberzentrum Deggendorf kann dem Markt Teisnach eine gewisse Bedeutung hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung zugesprochen werden.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

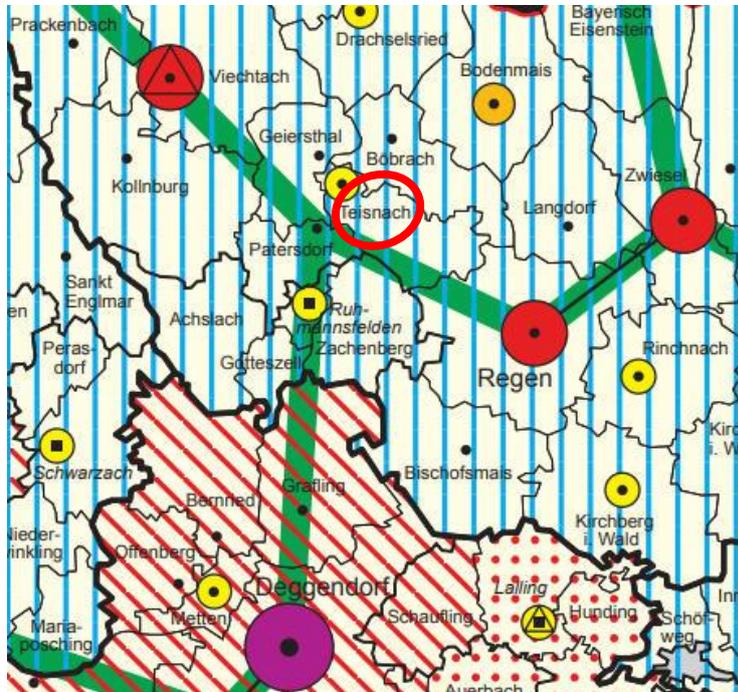


Abbildung 3: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Donau-Wald, Ausschnitt Raumstrukturkarte

#### 1.3.2.2 Rohstoffsicherung

Im zu betrachtenden Planungsgebiet befinden sich keine für die Rohstoffsicherung relevanten Vorbehaltsgebiete.

#### 1.3.2.3 Wirtschaft

Da der Druck im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte weiter wächst, muss auch der ländliche Raum gestärkt werden, um als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum mithalten zu können.

„Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung (...).

Eine Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots insgesamt, vor allem aber von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen, sowie eine Verbreitung der Branchenstruktur, sind in allen Teilräumen der Region anzustreben (...).

Zur Verfestigung der Standortbindung der Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe sind teilräumliche Netzwerke zwischen Zulieferern, Produzenten und Abnehmern von besonderer Bedeutung (...)" (siehe RP (12) – B IV, Wirtschaft).

Die Gewerbegebietserweiterung im Bereich der Firma Rohde & Schwarz entspricht diesen Zielen des Regionalplanes.

#### 1.3.2.4 Energie

Im zu betrachtenden Umgriff des Marktes Teisnachs sind keine Standorte für Windenergie vorgesehen /geeignet und können somit von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

##### 1.3.2.5 Verkehr

Der Markt Teisnach befindet sich an den Staatsstraßen St 2136 und 2636 (siehe auch Punkt 1.2/1.4), an der Kreisstraße REG 18 sowie unmittelbar an der B85 (ca. 2 km Luftlinie).

Der Regionalplan weist drauf hin, dass „dem Regionalen Straßennetz (Staatsstraße sowie regional bedeutsamen Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen) eine besondere Bedeutung zukommt. Insbesondere für die Anbindung an das Fernstraßennetz, die Verknüpfung der wichtigen zentralen Orte der Regionen untereinander und die Erreichbarkeit der zentralen Orte aus ihren jeweiligen Verflechtungsbereichen“ (siehe RP (12) – B X, Verkehr).

Daher ist durchaus gewünscht, die Standortauswahl an diesen Achsen weiter auszurichten, um somit eine gute Anbindung und Zufahrtmöglichkeit an den überörtlichen Verkehr sicher zu stellen. Dies ist mit der vorgesehenen Gewerbegebietserweiterung gewährleistet.

#### 1.4 Bestehender Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung bereits als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Somit ist eine Anpassung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

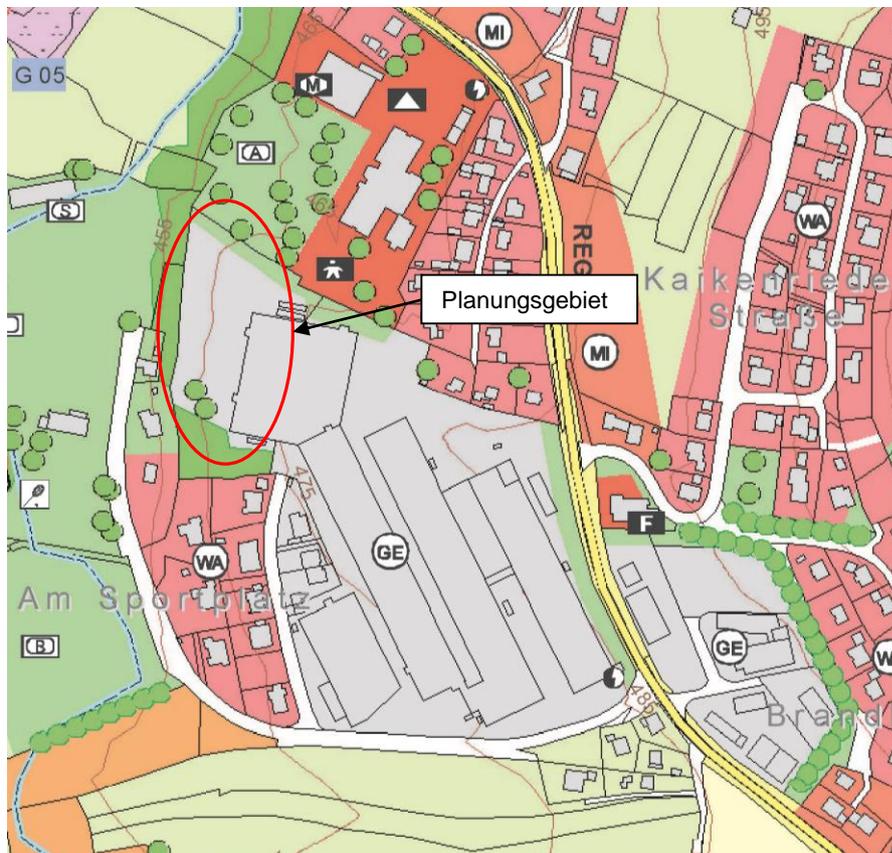


Abbildung 4: Ausschnitt aus aktuellem Flächennutzungsplan mit Umgrenzung Planungsgebiet



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

##### 1.4.1 Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Vorschriften, Gesetze und Merkblätter zum Naturschutz, Wasserschutz, Brandschutz, Denkmalschutz sowie Vorgaben des Straßenbaulasträgers. Zusätzlich ist die Spartenlage der Energieversorger und Telekommunikationseinrichtungen und deren Planung und Immissionsschutz heranzuziehen und zu berücksichtigen.

## 1.5 Beschreibung des Planungsgebietes

### 1.5.1 Lage

Der Markt Teisnach ist der zweitgrößte Markt des Landkreises Regen, liegt davon in nördlicher Richtung und besitzt 15 Ortsteile.

Teisnach liegt, wie oben schon erwähnt, in der Region Donau-Wald, im Naturpark des Bayerischen Waldes, an der Mündung des Flusses Teisnach in den Schwarzen Regen.

Durch den Ort führen die Staatsstraßen St 2636 (von Teisnach nach Drachselsried) und 2136 (von Patersdorf über Teisnach und Bodenmais zum Großen Arber). Unmittelbar anschließend an den Ort verläuft die Kreisstraße REG 18 über Teisnach – Kaikenried nach Arnetsried zur B 85.

Der Markt liegt etwa 13 km südlich von Viechtach, 25 km nördlich von Deggendorf und etwa 18 km nordwestlich von der Kreisstadt Regen.

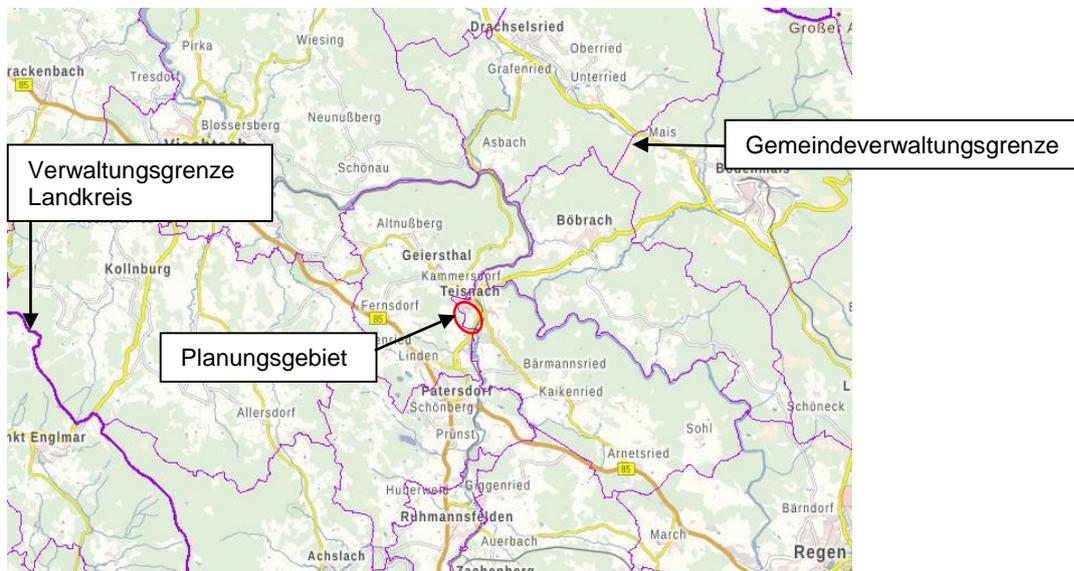


Abbildung 5: Ausschnitt aus Webkarte, Umweltatlas, Stand 2018

### 1.5.2 Größe

Die vorliegende Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,5 ha mit einem Flurstück Nr. 486 (Tfl.) der Gemarkung Teisnach, Markt Teisnach.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“



Abbildung 6: Flurstückskarte mit Lage der geplanten Gewerbegebietserweiterung

### 1.5.3 Beschaffenheit

Die geplante Fläche auf dem Firmengelände von Rohde & Schwarz wird derzeit als Parkfläche genutzt.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 465 m ü. NN, wobei die Fläche von Osten nach Westen, zur Teisnach hin, geneigt ist.

## 1.6 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

### 1.6.1 Ziele und Zweck der Planung

Der Markt Teisnach beabsichtigt, aufgrund von Firmenwachstum der Firma Rohde & Schwarz, die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO. Zu diesem Zweck wird die Fläche eines bestehenden Parkplatzes, welcher sich auf dem Firmengelände befindet, umgenutzt. Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“ wird diese Fläche neu ausgewiesen.

### 1.6.2 Flächenübersicht

Überschlägige Ermittlung

1. Gebäudekörper	1.750 m <sup>2</sup>	=	32,2 %
2. Straßenfläche	1.532 m <sup>2</sup>	=	28,2 %
3. Grünflächen	1.189 m <sup>2</sup>	=	21,9 %
4. zu versiegelnde Flächen	964 m <sup>2</sup>	=	17,7 %
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>5.435 m<sup>2</sup></b>	=	<b>100,0%</b>



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

### 1.7 Städtebauliches Konzept

Ziel des städtebaulichen Konzeptes soll eine ressourcenschonende und klimaneutrale, zeitgemäße Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes sein, welches nach § 8 BauNVO auf dem Firmengelände von Rohde & Schwarz ausgewiesen wird.

Im Bebauungsplan werden Vorgaben zum Erscheinungsbild, zur Aufenthaltsqualität und zum Gebäude- und Flächenmanagement festgesetzt (Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen, Grünflächen und Bepflanzungen).

Durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur (unmittelbarer Anschluss an die Staatsstraße St 2136 und der Kreisstraße REG 18) ist eine sehr kurze Anbindung an den übergeordneten Verkehr sichergestellt.

Die Infrastruktureinrichtungen sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden, da bereits Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete umliegend entstanden sind. Die Gewerbefläche gliedert sich somit harmonisch in die bestehende Nutzung des Umfeldes ein.

#### 1.7.1 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die Erschließung erfolgt, wie bereits schon beschrieben, über die anliegende Kreisstraße REG 18 (Kaikenrieder Straße).

##### 1.7.1.1 Innere Erschließung

Die Erschließung der Gewerbegebietserweiterung erfolgt über das bereits voll erschlossene Firmengelände von Rohde & Schwarz. Die derzeitige Zufahrt zu den bestehenden Parkplätzen wird so angepasst, dass die An- und Abfahrt zum geplanten Gebäude uneingeschränkt gewährleistet ist. Um eine ausreichende Wendemöglichkeit auf der Erweiterungsfläche sicherzustellen, wurde die Wegeverbindung (Breite 5,5 m) am Ende mit einem Wendehammer (Durchmesser 21,0 m) geplant.

##### 1.7.1.2 Parkplatzsituation

Durch den geplanten Neubau auf der Erweiterungsfläche werden zwar ca. 96 Parkplätze wegfallen, jedoch hat die Fa. Rohde & Schwarz genügend Kapazitäten, Mitarbeiter und Besucher auf weitere Werksparkplätze unterbringen zu können.

##### Nachweis Parkplatzsituation

Die Firma Rohde & Schwarz beschäftigt im Werk derzeit rund 1.700 Mitarbeiter im Dreischichtbetrieb. Es ist eine Parkplatzzkapazität von **aktuelle 1.259 Stellplätzen** vorhanden.

Unterhalb der Halle VI würden bei einem Hallenbau, wie oben schon erwähnt, 96 Parkplätze entfallen.

→ **Verbleibende Stellplätze: 1.163 Stück.**

Notwendige Parkplätze (1 Stellplatz pro drei Beschäftigte durch Schichtbetrieb): 567 Stück

Notwendige Sonderparkplätze (10% v. Anzahl Parkplätze Beschäftigte): 57 Stück

**Gesamt:** 624 Stück



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

Es kann somit zusammenfassend festgehalten werden, dass die Firma Rohde & Schwarz weitaus mehr Parkplätze zur Verfügung stellen kann, als eigentlich notwendig sind.

#### 1.7.2 Ver- und Entsorgungskonzept

##### 1.7.2.1 Versorgungsleitungen

Oberirdische Leitungen und Verkabelungen sind wegen der nachhaltigen Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zugelassen (s. textliche Hinweise, Punkt 2).

##### 1.7.2.2 Wasserversorgung

Der Markt Teisnach ist an die Zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Derzeitige Erkenntnisse: Die Gewerbegebietserweiterung kann an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gesichert.

##### 1.7.2.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Dabei sollen folgende Hinweise beachtet werden:

- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme an die Bayernwerk AG weiterzuleiten. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer, Aufforstungen etc.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

##### 1.7.2.4 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch Leitungen der Telekom AG gewährleistet.

##### 1.7.2.5 Erdgasversorgung

Die Versorgung der Gewerbegebietserweiterung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Dabei sollen folgende Hinweise beachtet werden:

- Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Gasleitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Leitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

- Freigelegte Gasleitungen dürfen erst dann wieder verfüllt werden, wenn diese durch das Betriebspersonal der Bayernwerk AG auf Beschädigung überprüft worden sind.
- Der Schutzstreifen der Erdgasversorgungsleitungen beträgt in der Regel 2,0 m beiderseits der Leitungsachse.
- Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.
- Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme an die Bayernwerk AG weiterzuleiten. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer, Aufforstungen etc.

#### 1.7.2.6 Fernwärme

Bisher kein Anschluss vorhanden.

#### 1.7.2.7 Abfallbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Müllabfuhr und Entsorgung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und damit gesichert.

#### 1.7.2.8 Schmutz- und Niederschlagswasser

Lt. BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser sicherzustellen.

Das anfallende Schmutzwasser ist über den bestehenden Kanal der Gemeinde abzuleiten.

### 1.7.3 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Hier handelt es sich um die Errichtung einer neuen Halle auf dem bisher bestehenden Zentralparkplatz westlich der Werkshalle VI. Dieser Parkplatz schließt, abgetrennt von einer bestehenden Lärmschutzwand, an Wohngebiet und Freizeitflächen (Sportplatz) an.

Für die Integration des Neubaus in das bestehende Umfeld, auch aus immissionstechnischer Sicht, ist sicherzustellen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm zu erwarten sind.

Bei der Planung wird zum Schutz der Nachbargrundstücke berücksichtigt, dass eine abschirmende Gebäudestellung gegenüber dem Betriebsgelände zu den Immissionsorten (aktiver Schutz durch die geplante Baustruktur) erfolgt.

Das Ergebnis aus dem Umweltbericht kann wie folgt stichpunktartig zusammengefasst werden:

- Der von der Firma GeoPlan erstellte schalltechnische Bericht, Nr. S1704031 (Stand 12.05.2017), beschreibt alle notwendigen schalltechnischen Maßnahmen, Festsetzungen im Bebauungsplan sind hieraus jedoch nicht erforderlich. Notwendige bauliche bzw. technische Vorkehrungen an dem Gebäude oder der Anlage selbst sind im Rahmen des Einzelbauvorhabens umzusetzen und stellen den Stand der Lärmschutztechnik dar.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

- Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Gebiet und der Umgebung werden durch die Planung nicht erwartet und die Beeinträchtigungen daher maximal als gering erheblich bewertet.

Es kann zusammenfassend festgehalten werden, dass keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den untersuchten Standorten entsteht, sofern die Vorgaben des Schalltechnischen Berichts eingehalten werden.

Durch die Gewerbegebietserweiterung und damit den Bau der geplanten Halle und deren Nutzung sind somit keine negativen Auswirkungen auf die Immissionsorte zu erwarten.

#### 1.7.4 Wasserwirtschaftliche Belange

##### 1.7.4.1 Hang-, Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser eigenverantwortlich zu treffen.

##### 1.7.4.2 Oberflächengewässer

Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich keine wassersensiblen Bereiche, jedoch sehr wohl außerhalb, im direkten Anschluss westlich des Geltungsbereichs. Siehe hierzu die Schutzgüterbewertung des Umweltberichts, S. 15 ff.

#### 1.7.5 Altlasten

Es liegen keine Informationen zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc. im Plangebiet vor.

#### 1.7.6 Denkmalschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler bekannt.

##### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

##### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

##### Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

##### 1.7.7 Anbauverbotszonen entlang von Straßen

Gemäß den Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen – RPS, Kapitel 3.3 „Äußerer Fahrbahnrand“, sind nicht verformbare flächenhafte Hindernisse und punktuelle nicht verformbare Einzelhindernisse unzulässig. Die gesetzlichen Grundlagen bilden Art. 23 und 24 BayStrWG.

#### 1.8 Ökologische Ziele

Vorrangig ist hier das Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden zu nennen. Der Markt Teisnach will durch die Ausweisung von potentiellen Nachverdichtungsflächen die Neuinanspruchnahme von Grund und Boden am Ortsrand verhindern (Schutzgut Boden, Wasser, Arten und Lebensräume).

Weiterhin wurde darauf geachtet, dass die erforderlichen Bauflächen innerhalb der bereits gewerblich genutzten Flächen gebündelt erstellt werden, so dass die vorhandenen Grünstrukturen möglichst nicht beeinträchtigt werden.

#### 1.9 Freiraumplanerische Ziele

Freiraumplanerisches Ziel ist es, die vorhandene Gewerbestruktur räumlich so gut als möglich in das bestehende Umfeld einzubinden. Dies wird mit Baulückenschluss innerhalb bereits bestehendem Gewerbe ermöglicht. Weiter werden vorhandene Biotopstrukturen gestärkt und dauerhaft gesichert.

Innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt es Mindestfestsetzungen hinsichtlich der Grünordnung und der Gestaltung der Freiflächen. Zusammenfassend wird als freiraumplanerisches Ziel eine Verknüpfung einer gewerblichen Nutzung, mit einem gestaffelten Übergang zu bestehenden Grünstrukturen, gefordert.

#### 1.10 Planungskonzept

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“ behalten weiterhin Gültigkeit und sind zu beachten.

#### 1.11 Gestalterische Ziele der Grünordnung

##### Gestalterische Ziele innerhalb des Geltungsbereiches

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und Privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Im integrierten Grünordnungsplan sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begründung verbindlich festgelegt.

Im Geltungsbereich ist vorgesehen, die vorhandenen Gehölzstrukturen, die den derzeitigen Parkplatz einrahmen, zu erhalten. Grünstrukturen, welche durch die Ausweisung nicht erhalten werden können, werden entsprechend ausgeglichen.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

Die Pflanzliste für Baum- und Strauchauswahl sowie weitere grünordnerische Gestaltungselemente und Festsetzungen sind dem Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“ zu entnehmen (siehe auch 1.10 „Planungskonzept“).

#### 1.12 Artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet ist insgesamt, aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als Parkplatz, wie in der Grünordnungsplanung vorgegeben, ordnungsgemäß mit Bäumen und Sträuchern begrünt (Birken, Eschen und Bergahorn – junges Stadium). Im Anschluss an den Geltungsbereich befinden sich im Osten Gebäudestrukturen der Firma Rohde & Schwarz. Westlich hat sich außerhalb der Zaunanlage eine Hecke (mittlerer Ausprägung) etabliert. Nach Überprüfung des Arten- und Biotopschutzprogrammes sowie derzeit bekannter ASK-Daten sind keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich direkt / umliegend bekannt.

Sollte aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde eine genauere Betrachtung für notwendig erachtet werden, wird dies entsprechend in der Entwurfsplanung eingearbeitet.

Bezüglich allgemein bekannter Regelungen zum Vogelschutz wurden entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan festgehalten.



Abbildung 7: Foto - Parkplatz Blickrichtung Norden, 05.09.2018



Abbildung 8: Foto - Parkplatz Blickrichtung Norden (links); Blickrichtung Südwesten (rechts), 05.09.2018



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“



Abbildung 9: Foto - Parkplatz Blickrichtung Süden (links); Blickrichtung Nordwesten (rechts), 05.09.2018

Zum Fledermausschutz allgemein:

Um Bedenken bezüglich potentiell betroffener Fledermausspalten/-höhlen ausräumen zu können, wurden die Bäume am Parkplatz von Fachkräften der Coplan AG näher betrachtet (Begehung 05.09.2018) und auf potentielle Fledermausquartiere hin untersucht.

Grundsätzlich ist allgemein anzumerken, dass zum Beispiel potenziell betroffene, höhlenbrütende Vogelarten Kästen als Ersatz in der Regel schnell akzeptieren, während im Falle der Fledermäuse kurzfristig kein Ersatz von Baumhöhlen durch Kästen möglich ist, da Fledermäuse Kästen an Bäumen nur sehr langsam annehmen, so dass sie sich kaum als CEF-Maßnahmen eignen (Informationsdienst Umweltrecht, Schnellbrief Nr. 205). Alternativ könnten Bäume mit einer entsprechenden Zahl von Baumhöhlen aus der Nutzung genommen werden. Sie müssen sich in forstwirtschaftlich genutzten Wäldern befinden, so dass ein Verzicht auf ihre Ernte im Rahmen der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung tatsächlich einen potenziellen Vorteil für die betroffenen Fledermausarten darstellt.

Eine Fällung von Bäumen mit Quartierstrukturen sollte idealerweise im Herbst (September/Oktober) erfolgen. Bei einer Fällung im Winter besteht das Risiko einer Tötung vorhandener Fledermäuse.

Dieses Risiko lässt sich allerdings erheblich verringern, wenn Äste und Stammabschnitte mit Faulhöhlen geborgen und „sanft“ mit der Öffnung nach oben abgelegt werden können.

Eine Fällung im Winter, insofern von der Unteren Naturschutzbehörde gebilligt, sollte in einer frostfreien Periode erfolgen. Ggf. können die Stämme und dickeren Äste nach der Fällung kontrolliert werden, damit die Tiefe bzw. Qualität vorhandener Faulhöhlen überprüft und somit ein Ausgleichsbedarf genauer eingeschätzt werden kann.

Bei den hier zu fällenden Bäumen konnten keine relevanten Strukturen bezüglich Fledermausspalten oder -höhlen auffindig gemacht werden. Daher wird im Monitoring (Kap. 2.7) lediglich die Einhaltung der Vogelschutzzeiten für notwendig erachtet.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

## 2 UMWELTBERICHT

### 2.1 Einleitung

Wie in der Begründung dargestellt, beabsichtigt der Markt Teisnach aufgrund von Firmenwachstum der Firma Rohde & Schwarz, ein Gewerbegebiet (GE) auf Firmengelände und derzeit bestehendem Parkplatz auszuweisen. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

#### 2.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beigelegt.

Diese erste Abschätzung wird in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen. Die weitere Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung sowie die Konkretisierung der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

#### 2.1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

Weitere wichtige Arbeitshilfen:

- Die Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Eingriffsregelung,
- Arten- und Biotopschutzprogramm,
- Bekannte ASK-Daten,
- Fis-Natur online (FIN-Web),
- FloraWeb (BfN).

### 2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

##### 2.2.1 Geologie, Boden

###### Beschreibung –

###### Bestand

- Aus der Übersichtsbodenkarte (M 1 : 25.000):
- „743“ – Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)

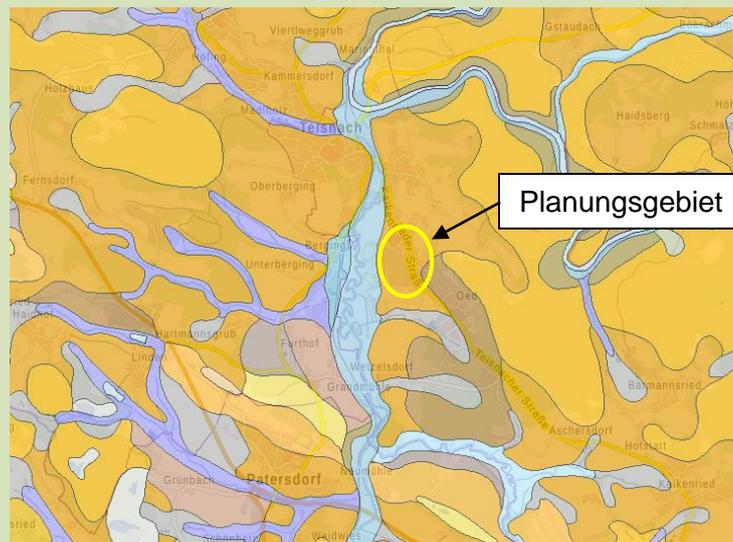


Abbildung 10: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, UmweltAtlas,

Das Standortpotential für natürliche Vegetation zeigt im Geltungsbereich:

- Grau: Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen.

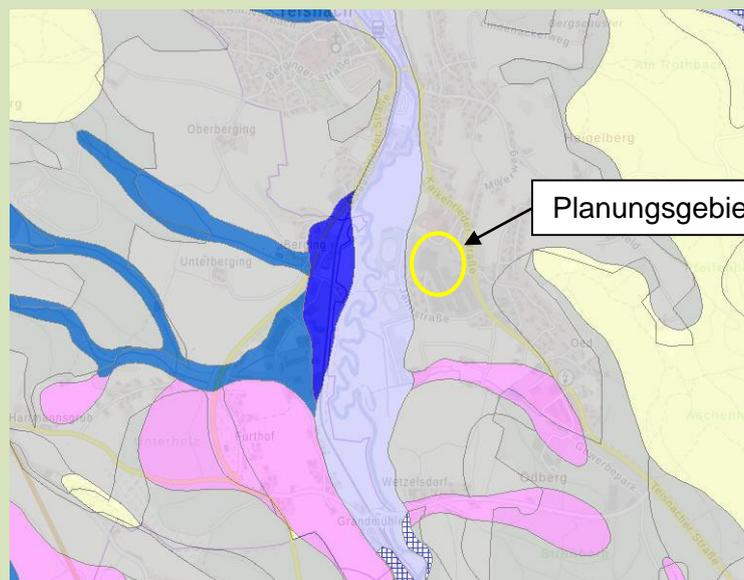


Abbildung 11: Standortpotential für natürliche Vegetation, UmweltAtlas,

- Geologische Raumgliederung: Hinterer Bayerischer Wald
- Geologische Karte (M 1: 500.000): Granit, ungegliedert (Perm bis Karbon).



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

- Nutzung:
  - Derzeit als Parkflächen der Firma Rohde & Schwarz.
- Kein konkreter Verdacht auf Altlasten.

#### Auswirkungen –

##### *Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme*

- Baubedingt

Der Boden des Planungsgebietes ist, durch die bestehende Nutzung als Parkflächen, nahezu vollständig versiegelt. Lediglich ein geringer Anteil der geplanten Erschließungsflächen wird auf derzeitigen Grünflächen geplant. Somit entstehen kaum Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die Beeinträchtigungen werden als **gering** erheblich eingestuft.
- Anlagebedingt

Für die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist vor allem die Veränderung des Versiegelungsgrads maßgebend, da auf versiegelten Flächen die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt wird, was Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung hat.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest.

Die Auswirkungen sind insgesamt aufgrund des angestrebten Versiegelungsgrads und der Vermeidungsmaßnahmen als **gering** erheblich einzustufen, da die Flächen innerhalb des Planungsgebietes bereits nahezu vollständig versiegelt sind.
- Betriebsbedingt

Aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet, auf bereits bestehenden Parkflächen, sind grundsätzlich keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Diese Auswirkungen werden somit als **gering** erheblich eingestuft.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### Ergebnis –

##### *Erheblichkeit der Beeinträchtigung*

**Gering**



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

#### 2.2.2 Wasser

**Beschreibung –**

- Kein Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden.

**Bestand**

- Keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden.

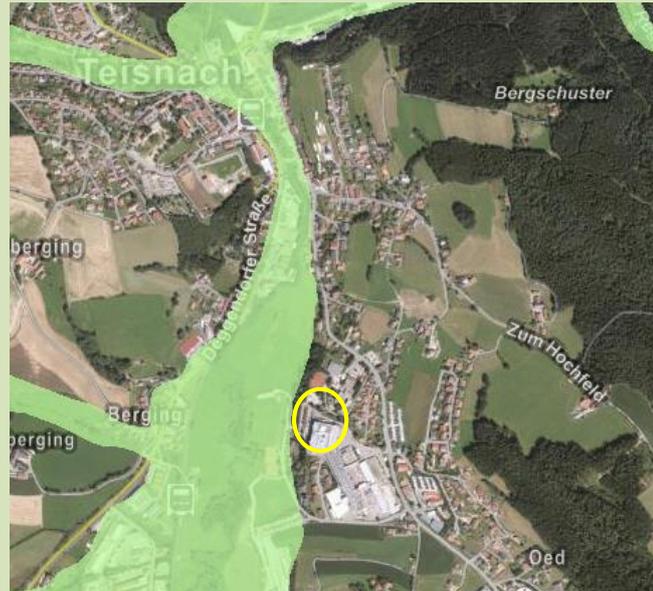


Abbildung 12: Wassersensible Bereiche, Ausschnitt UmweltAtlas,

- Grundwasserkörper: 1\_G081 – Kristallin – Zwiesel.
- Durch bereits versiegelte Flächen kein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser vorhanden.
- Zustand Grundwasserkörper: gut

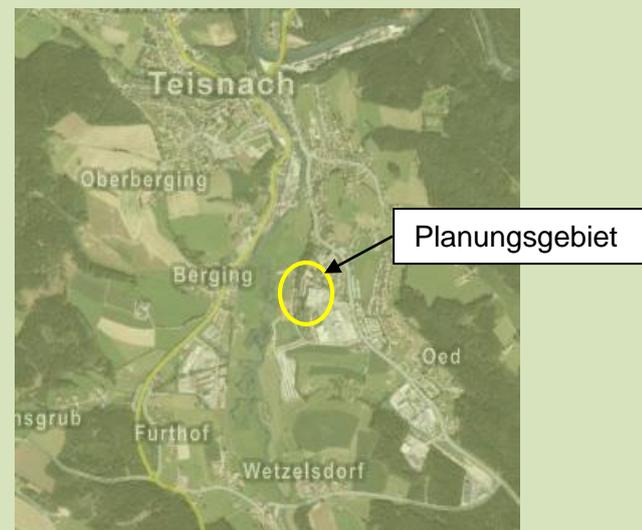


Abbildung 13: Grundwasserkörper – Zustand, Ausschnitt aus UmweltAtlas,

**Auswirkungen –**

- Baubedingt



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

*Beeinträchtigung durch  
geplante Maßnahme*

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers wird derzeit nicht gesehen. Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind somit als **gering** einzustufen.

- Anlagebedingt

Bezogen auf die Auswirkungen auf das Grundwasser ist vor allem die Höhe des Versiegelungsgrads maßgeblich, da eine Reduzierung des Bodenversickerungspotentials ebenso Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Wie bereits im Schutzgut Boden erläutert, wird der Versiegelungsgrad im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

- im Gewerbegebiet 0,8 (GRZ)

So dass nur mit einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Flächenzusammenhang zu rechnen ist. Es verbleiben darüber hinaus ausreichend Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können (geplante und zu erhaltende Grünflächen). Eine maßgebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kann somit insgesamt ausgeschlossen werden. In Anbetracht dessen werden die anlagebedingten Auswirkungen daher als **gering** bewertet.

- Betriebsbedingt

Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, werden im Planungsgebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen zugelassen. Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung ist daher nicht von betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.

Die erwarteten Auswirkungen werden daher als **gering** erheblich eingestuft.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

**Ergebnis –**

*Erheblichkeit der  
Beeinträchtigung*

**Gering**



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

##### 2.2.3 Luft und Klima

###### Beschreibung –

###### Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Markt Teisnach und somit werden die allgemeinen Klimadaten für den Markt Teisnach betrachtet.

Klimadaten nach Köppen-Geiger laut Climate-Data-org:

- Klima: warm und gemäßigt
- Niederschlagsmenge: relativ hoch – Niederschlagssumme über das gesamte Jahr liegt bei ca. 811 mm (Durchschnitt).
  - Februar ist der Monat mit der geringsten Niederschlagssumme 48 mm (durchschnittlich).
  - Juli ist der Monat mit der höchsten Niederschlagsmenge – 98 mm (durchschnittlich).

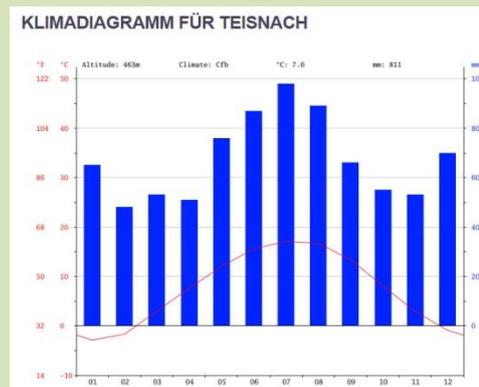


Abbildung 14: Klimadiagramm für Markt Teisnach, climate-data.org, Stand 11/2017

- Jahresdurchschnittstemperatur: 7,6°C.
  - Juli ist im Schnitt der wärmste Monat. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen dann bei 17,1°C.
  - Januar ist im Schnitt der kälteste Monat, mit im Durchschnitt -2,9°C.

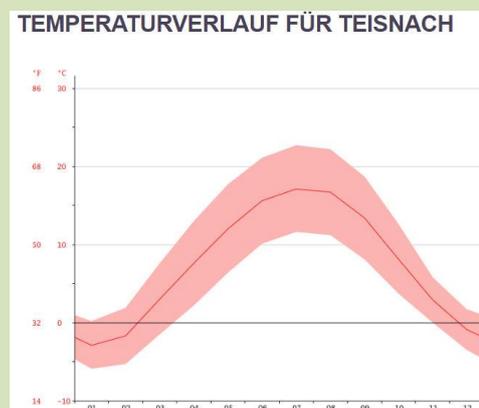


Abbildung 15: Temperaturdiagramm für Teisnach, climate-data.org, Stand 11/2017



**Begründung mit Umweltbericht**

**Markt Teisnach**

**7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“**

Zusammenfassend lässt sich für den Markt Teisnach sagen, dass im niederschlagsreichsten Monat Juli, um 50 mm mehr Regenwasser zu erwarten ist, als im Vergleich zum niederschlagsärmsten Monat Februar. Im kältesten Monat Januar werden im Schnitt 20°C weniger erreicht als im wärmsten Monat Juli.

**KLIMATABELLE TEISNACH**

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
e. Temperatur (°C)	-2.9	-1.7	3	7.6	12	15.6	17.1	16.7	13.4	8.1	2.9	-0.9
Min. Temperatur (°C)	-5.9	-5.3	-1.6	2.2	6.4	10.1	11.6	11.2	8.1	3.7	0	-3.6
Max. Temperatur (°C)	0.2	1.9	7.6	13	17.7	21.1	22.2	22.2	18.7	12.6	5.8	1.7
e. Temperatur (°F)	26.8	28.9	37.4	45.7	53.6	60.1	62.8	62.1	56.1	46.6	37.2	30.4
Min. Temperatur (°F)	21.4	22.5	29.3	36.0	43.5	50.2	52.9	52.2	46.6	38.7	32.0	25.7
Max. Temperatur (°F)	32.4	35.4	45.7	55.4	63.9	70.0	72.9	72.0	65.7	54.7	42.4	35.1
Niederschlag (mm)	55	48	63	51	76	87	98	89	66	55	53	70

Abbildung 16: Klimatabelle und Daten zum Wetter in Teisnach, climate-data.org, Stand 11/2017

**Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme**

- **Baubedingt**

Durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubeentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, **geringe** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

- **Anlagebedingt**

Durch die festgesetzte GRZ von 0,8 und der Grünordnung (Pflanzung / Erhaltung Baumstrukturen und Grünflächen) der sich entwickelnden Gewerbeflächen entstehen zusätzlich kleinklimatisch gesehen Flächen mit Frischluftproduktion / Frischluftschneisen, die Abkühlung bringen und sich positiv auf das Kleinklima im gesamten Gebiet auswirken. Anlagebedingt sind demnach ebenso nur **geringe** Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

- **Betriebsbedingt**

Für die Beurteilung der Auswirkungen sind weiterhin die Veränderung des Verkehrsaufkommens und die damit verbundenen Einflüsse auf die Lufthygiene von Belang. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Verkehrsaufkommen erhöht sich durch den geplanten Hallenneubau, im Vergleich zum jetzigen Stand als Parkflächen, kaum. Dadurch entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

**Fazit:** Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Maßnahmen zur Schaffung von Frischluftproduktion. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

**Ergebnis –**

*Erheblichkeit der Beeinträchtigung*

**Gering**



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

##### 2.2.4 Arten und Lebensräume

###### Beschreibung –

###### Bestand

- Bei der Ausweisung des Planungsgebiets soll die heimische Artenvielfalt erhalten und die ökologisch noch intakten Bereiche nicht gefährdet werden.
- Keine Biotopstrukturen in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets.
- Keine unmittelbare Nähe zu Schutzgebieten.



Abbildung 17: Biotopflächenübersicht, Ausschnitt BayernAtlas

- Potentielle natürliche Vegetation: Beerstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald.
- Aktuell wird das Planungsgebiet als Parkfläche für die Firma Rohde & Schwarz genutzt.

###### Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme

###### Baubedingt

Die Baumaßnahmen (Bau von Hallenkörper und Erschließungsflächen) betreffen im Geltungsbereich Bereiche, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung sind (derzeit bestehende Parkflächen). Dadurch ausfallende Bäume oder andere Gehölze werden auf einer geeigneten angrenzenden Grünfläche ausgeglichen. Vorkommende Greifvögel, die ggf. hier ihr Jagdhabitat haben, können auf die angrenzende Fläche ausweichen. Eine Beeinträchtigung der vorkommenden Population wird daher in Folge der Planungen nicht erwartet.

Nachdem sich direkt angrenzend keine wertvollen Biotopflächen oder stöempfindliche Arten befinden, die durch die Baumaßnahme (Lärm, Staub oder Lichteffekte) beeinträchtigt werden könnten, werden unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen maximal Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf Vogelarten und Kleinsäuger erwartet.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

- Anlagebedingt

In Folge der geplanten Bebauung gehen keine Flächen verloren, die von naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Es sind keine geschützten Biotope oder Schutzgebiete betroffen.

Durch die geplante Bebauung und die grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Ausgleich ausfallender Bäume etc.) sind die anlagebedingten Auswirkungen gering.

Aufgrund der genannten Punkte sind anlagebedingt deshalb maximal **geringe** Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

- Betriebsbedingt

Im Planungsgebiet selbst und auch im direkt benachbarten Bereich befinden sich keine geschützten Biotopflächen. In Folge der bestehenden Nutzung des Plangebiets als Parkfläche sowie die angrenzenden Hallenkörper ist davon auszugehen, dass sich im Gebiet sowie im Nahbereich ausschließlich störungsempfindliche Tierarten aufhalten. Deshalb sind durch die Planung maximal **geringfügige** Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die strukturelle Veränderung des Lebensraumes für diese Arten zu erwarten.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### **Ergebnis –**

*Erheblichkeit der Be-  
einträchtigung*

**Gering**



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

##### 2.2.5 Mensch (Erholung und Lärm)

###### Beschreibung –

- Derzeit als Parkfläche genutztes Gebiet.

###### Bestand

- Zusätzlich durch die angrenzende Produktion der Firma Rohde & Schwarz mit Lärm vorbelastet.
- Fläche ohne Erholungsfunktion.

###### Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme

- Baubedingt

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Durch die Baumaßnahmen von einer Halle und den dazugehörigen Erschließungsflächen ist während der Bauzeit, zusätzlich zum täglichen Betrieb der Firma Rohde & Schwarz, mit temporären Lärmbelastigungen und Staubentwicklung durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Nachdem diese Belastungen jedoch auf die Bauphase beschränkt sind, werden sie als **gering** erheblich eingestuft.

- Anlage- und betriebsbedingt

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen erhöht sich durch den geplanten Hallen-neubau, im Vergleich zum jetzigen Stand als Parkflächen, kaum.

Anlage- und Betriebsbedingt gehen durch die geplanten Baumaßnahmen insgesamt keine Flächen für die Erholung verloren.

Durch die Firma GeoPlan wurde dazu ein Schalltechnischer Bericht, Nr. S1704031, erstellt, der den Anlagen beigefügt ist (Stand 12.05.2017):

###### Allgemein verständliche Zusammenfassung/ Bewertung

*„Die Firma Rohde & Schwarz GmbH & Co, Hersteller von Elektronikbauteilen, betreibt eine große Produktionsstätte in der Ortschaft Teisnach, Landkreis Regen.*

*Die Rohde & Schwarz GmbH & Co. KG beabsichtigt nunmehr die Erweiterung der Produktionsflächen durch den Neubau einer Industriehalle westlich der bestehenden Halle VI. Zudem ist es aus technischen und organisatorischen Gründen notwendig auf der im Osten bestehenden Halle I einen Technikraum auf dem 2. OG zu errichten.*

*Von Seiten des Marktes Teisnach wird daher die Deckblattänderung Nr.7 und Nr.8 angestrebt, um der Fa. Rohde & Schwarz diese notwendigen Bauvorhaben zu ermöglichen.*

*Für die Änderung des Bebauungsplans „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“ durch die Deckblätter Nr.7 und 8 war es nun zu prüfen, ob die geplante Nutzung aus lärm-schutztechnischer Sicht möglich ist.*



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

*Unter der Berücksichtigung der im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (Innenpegel Technikraum, maximaler Schalleistungspegel Lüftungsöffnungen etc.) sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten zu erwarten“.*

Die notwendigen schalltechnischen Maßnahmen sind beschrieben, erfordern aber keine Festsetzungen im Bebauungsplan.

Notwendige bauliche bzw. technische Vorkehrungen an dem Gebäude oder der Anlage selbst, sind im Rahmen des Einzelbauvorhabens umzusetzen und stellen den Stand der Lärmschutztechnik dar.

Auswirkungen auf die Erholungsqualität im Gebiet und der Umgebung werden durch die Planung nicht erwartet und die Beeinträchtigungen daher ebenfalls maximal als **gering** erheblich bewertet.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren.

#### **Ergebnis –**

*Erheblichkeit der Beeinträchtigung*

**Gering**



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

##### 2.2.6 Landschaftsbild

<p><b>Beschreibung – Bestand</b></p>	<p>Der Planungsbereich ist in folgender naturräumlicher Gliederung zu finden (FinView):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturräumliche Haupteinheit: Oberpfälzer und Bayerischer Wald (D63)</li> <li>• Naturräumliche Untereinheit: Regensenke (404)</li> <li>• Großlandschaft: Östliche Mittelgebirge</li> <li>• Landschaftliche Eigenart: Der ausgewiesene Geltungsbereich neigt sich von Ost nach West hin zur Teisnach und besitzt eine mittlere Höhe von ca. 465 m ü. NN.</li> <li>• Lage innerhalb des Firmengeländes von Rohde &amp; Schwarz.</li> <li>• Nutzung des Geltungsbereichs derzeit als Parkflächen.</li> <li>• Geringe Erholungswirksamkeit.</li> </ul>
<p><b>Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Baubedingt</u> <p>Durch die Umwidmung der Fläche wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt, da das Landschaftsbild derzeit im Geltungsbereich von einer bereits versiegelten, als Parkplatz genutzten Fläche, geprägt ist. Lediglich während der Bauphase kann es zu kurzen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baumaschinen, Materiallager und –transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als <b>gering</b> erheblich eingestuft.</p> </li> <li>• <u>Anlagebedingt</u> <p>Die Planung verfolgt die Absicht, neue Gebäude maßvoll in das vorhandene Landschaftsbild einzufügen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung (z.B. Gebäudehöhe, Anzahl d. Vollgeschosse etc.) orientieren sich an den bereits bestehenden Hallenkörpern. Eine harmonische und an die örtlichen Verhältnisse angepasste Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist zielführend. Aufgrund dessen sind insgesamt <b>gering</b> erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.</p> </li> <li>• <u>Betriebsbedingt</u> <p>In Folge des Neubaus der geplanten Halle ist keine erhebliche Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu erwarten bzw. ist daher nicht mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Ausreichend Parkmöglichkeiten sind vorhanden (vgl. Punkt 1.7.1.2 „Parksituation“). Insgesamt sind betriebsbedingt <b>geringe</b> Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.</p> </li> </ul> <p><u>Fazit:</u> Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu dienen diverse Festsetzungen (Grünordnung) und eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p>



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

**Ergebnis – Erheblich-**  
*keit der Beeinträchti-*  
*gung*

**Gering**



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

##### 2.2.7 Kultur- und Sachgüter

<b>Beschreibung – Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Bau-/Bodendenkmäler und Ensembles innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.</li> </ul>
<b>Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Bau-, anlage- und betriebsbedingt</u></li> <li>Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.</li> </ul> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden demnach als gering eingestuft.</p> <p>Fazit: Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (vgl. Punkt 1.7.6 „Denkmalschutz“). Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p>
<b>Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung</b>	<b>Gering</b>

##### 2.2.8 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat.

Des Weiteren stehen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Mensch / Erholung in engem Zusammenhang. Eine struktur- und kontrastreiche, naturnahe Landschaft bietet nicht nur hohes Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere, sondern fördert aufgrund eines ansprechenden Landschaftsbildes auch die Erholungseignung im betreffenden Gebiet.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass durch diese Wechselwirkungen erhebliche, negative Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgelöst werden, die gesondert darzustellen wären.

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Umnutzung von Parkflächen in ein Gewerbegebiet) werden die Flächen weiterhin als Parkplätze für die Firma Rohde & Schwarz genutzt.

Das geplante Gebiet ist aus städtebaulicher Sicht für die geplante Gewerbegebietsfläche als günstig anzusehen.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

### 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

#### 2.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

##### SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Gewerbegebiet (GE) von max. 0,8.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellflächen und Zufahrten, um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten.

##### SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Gewerbegebiet (GE) von max. 0,8.
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Erhalt der Eingrünung; Ausfallende Bäume werden auf angrenzender Grünfläche ausgeglichen), die der Frischluftgewinnung dienen.

##### SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄUME

- Erhalt der bestehenden Eingrünung des Plangebietes.
- Ersatz ausfallender Gehölze auf angrenzender Grünfläche, spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode.
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbauter Fläche als Grünflächen.

##### SCHUTZGUT MENSCH

- Erhaltung der Erholungsfunktion durch Sicherung von öffentlichen Wegebeziehungen.
- Erhalt der Eingrünung des Geltungsbereiches.
- Schalltechnische Untersuchung von GeoPlan (Schalltechnischer Bericht, Nr. S1704031, Stand 12.05.2017, Anlage 1).

##### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

- Transparenter und offener Charakter der Gesamtanlage innerhalb des Geltungsbereiches.
- Erhalt der bestehenden Eingrünung des Geltungsbereiches.
- Ersatz ausfallender Gehölze auf angrenzender Grünfläche, spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode.
- Integration des neuen Baukörpers in das Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und des Höchstmaßes des Gebäudes.
- Begrenzung der Dimensionierung des Hallenkörpers durch die festgesetzte maximale zulässige GRZ.
- Externe Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 486 (T)), im direkten Anschluss an den Geltungsbereich, die dem Landschaftsbild zugeschrieben wird (ca. 1.500 m<sup>2</sup>; Heckenpflanzung mit Baumbesatz). Siehe Ausgleichskonzept (Maßnahmenplan).

##### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

- Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne sollen negative Auswirkungen minimieren. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung geklärt.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

##### 2.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a BauGB und § 15 BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU, 2. Erweiterte Auflage Januar 2013).

##### Regelverfahren nach Kap. 3.2 des Leitfadens in vier Schritten

###### Schritt 1, Einstufung des Plangebietes vor Nutzungsänderung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 5.435 m<sup>2</sup>) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.

##### Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild

- Arten- und Lebensräume  
Teilversiegelte Flächen Kat. I, Unterer Wert
- Boden  
Versiegelter Boden durch Asphalt, sonstige feste Beläge;  
Befestigte Verkehrsflächen;  
Derzeitiger Ausgangszustand: keine Bodendenkmäler Kat. I, Unterer Wert
- Wasser  
Verrohrte Gewässer Kat. I, Unterer Wert
- Klima und Luft  
Bodenbereiche überwiegend versiegelt Kat. I, Unterer Wert
- Landschaftsbild  
Angrenzendes Gewerbegebiet  
Planungsgebiet auf Firmengelände Kat. I, Unterer Wert

⇒ **Kategorie I, Unterer Wert**

Zusammenfassend ist das Gebiet hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

###### Schritt 2, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Das Plangebiet mit Gesamtgeltungsbereich von 5.435 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)
Verkehrsflächen	2.109 m <sup>2</sup>
Parkflächen	1.134 m <sup>2</sup>
Versiegelte Flächen	351 m <sup>2</sup>
<u>Bestehende Grünflächen</u>	<u>1.841 m<sup>2</sup></u>



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

**Gesamt bestehende Nutzungen**

**5.435 m<sup>2</sup>**

#### Eingriffsschwere

Durch die Einordnung der Eingriffsschwere und der Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt sich folgendes Ergebnis:

- Für Gewerbegebiet  
Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 035)
- ⇒ **Typ A**
- ⇒ **Beeinträchtigungsintensität A I mit Ausgleichsfaktor 0,3 – 0,6**

#### Schritt 3, Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gesamt ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen kompensiert werden.

**Tabelle 1: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung**

Fläche (m <sup>2</sup> )	Bestehende Nutzung	Geplante Nutzung	Faktor nach Leitfaden	Ausgleichsflächenbedarf/ -erfordernis
1.100 m <sup>2</sup> 32 m <sup>2</sup> 59 m <sup>2</sup> 26 m <sup>2</sup>	Grünfläche Verkehrsfläche Parkfläche Versiegelte Fläche	Grünfläche	-	-
445 m <sup>2</sup> 744 m <sup>2</sup> 274 m <sup>2</sup> 41 m <sup>2</sup>	Grünfläche Verkehrsfläche Parkfläche Versiegelte Fläche	Verkehrsfläche	0,6 0,1 0,1 0,1	267m <sup>2</sup> 74 m <sup>2</sup> 27 m <sup>2</sup> 4 m <sup>2</sup>
17 m <sup>2</sup> 891 m <sup>2</sup> 39 m <sup>2</sup> 18 m <sup>2</sup>	Grünfläche Verkehrsfläche Parkfläche Versiegelte Fläche	Versiegelte Fläche	0,6 0,1 0,1 0,1	10 m <sup>2</sup> 89 m <sup>2</sup> 4 m <sup>2</sup> 2 m <sup>2</sup>
300 m <sup>2</sup> 421 m <sup>2</sup> 762 m <sup>2</sup> 266 m <sup>2</sup>	Grünfläche Verkehrsfläche Parkfläche Versiegelte Fläche	Bauwerk	0,6 0,1 0,1 0,1	180 m <sup>2</sup> 42 m <sup>2</sup> 76 m <sup>2</sup> 27 m <sup>2</sup>
<b>5.435 m<sup>2</sup></b>	<b>Geltungsbereich gesamt</b>		<b>Ausgleichsbedarf gesamt</b>	<b>802 m<sup>2</sup></b>

Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **802 m<sup>2</sup>**.

Zur Bilanzierung des Ausgleichs ist vorweg zu nehmen, dass im Rahmen der Erstellung des 5. Deckblattes zum Bebauungsplan „Hundsrück BA I“ bereits ein Ausgleich für den Geltungsbereich der jetzt angestrebten 7. Änderung stattgefunden hat.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes verursacht nun eine weitere Versiegelung von teilversiegelten Flächen. Die Intensität der Beeinträchtigung wird jedoch, wie bereits beschrieben, weiterhin in der Kategorie I mit niedrigerem Wert, zwischen 0,3 und 0,6 gesehen.

Aufgrund der bereits vorangegangenen Ausgleichsleistung durch das Deckblatt Nr. 5 wurde mit Faktor 0,6 bereits das Maximum der vorgegebenen Ausgleichsforderung angesetzt. Daher wird hier bewusst für die bereits bestehende Vornutzung als Parkplatz/ verbaute Flächen, nur ein Faktor von 0,1 gewählt, um der weiteren Belastung gerecht zu werden.

Da auch vorhandenen Grünstrukturen des Parkplatzes betroffen sind, werden diese, wie bereits im Deckblatt Nr. 5 aufgegriffen, mit dem Faktor 0,6 bilanziert.

→ Ausgleichsfaktor **0,1**: für Eingriffe auf bereits verbaute Flächen (Verkehrs- / Park- und allgemein versiegelte Flächen)

→ Ausgleichsfaktor **0,6**: für die Eingriffe auf bestehenden Grünflächen.

Im Zuge des 7. Deckblattes des Bebauungsplanes „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“ wird ein Gewerbegebiet (GE) auf derzeit bestehendem Parkplatz, innerhalb des Firmengeländes der Firma Rohde & Schwarz, ausgewiesen.

Der **Ausgleichsbedarf** beläuft sich **auf 802m<sup>2</sup>** (siehe Tabelle).

#### 2.4.3 Ausgleich

Der Ausgleich durch den Eingriff wird auf einer externen Ausgleichsfläche der Flurstücksnummer 494 (Tfl.), Gemarkung Teisnach, Markt Teisnach (siehe Ausgleichskonzept (Maßnahmenplan)) erbracht.

Der Ausgleich für das Landschaftsbild findet im direkten Anschluss an den Geltungsbereich auf Fl. Nr. 486 (T), Gemarkung Teisnach, Markt Teisnach statt (siehe Ausgleichskonzept (Maßnahmenplan)).

### 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Siehe hierzu die Beschreibung in Kap. 1.2 zur Auswahl des Planungsbereichs (Begründung, S. 1 ff).

### 2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des bestehenden Flächennutzungsplans.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern und den Regionalplan Südostbayern. Zusätzlich wurden die Grundlagen der Online-Informationendienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt gesichtet. Außerdem wurde eine Ortsbesichtigung der Flächen durchgeführt.



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt stichpunktartig in tabellarischer Form und betrachtet die Auswirkungen durch die Ausweisung des Gewerbegebietes. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung wurde dabei in drei Stufen unterteilt: gering, mittel und hoch.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet. Die Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf Aussagen aus dem Umweltatlas. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Jedoch ist aufgrund des anzunehmenden Grundwasserflurabstands keine Beeinträchtigung der grundwasserführenden Schichten im Zuge der Baumaßnahmen und bei Unterkellerung zu erwarten.

#### 2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund des geringen Ausmaßes der geplanten Gewerbegebietserweiterung und den geringen Umweltauswirkungen innerhalb der einzelnen Schutzgüter werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

Lediglich auf das Einhaltungsgebot der Vogelschutzzeiten ist zu achten.

Auf das Einhaltungsgebot der Vogelschutzzeiten und Überprüfung der bestehenden Bäume vor Fällung (September/Oktober), im Zusammenhang mit Vögel und Fledermäusen, ist zu achten. Siehe hierzu auch Kap. 1.12 Artenschutzrechtliche Belange, S. 14 ff (Hinweise zum Zeitpunkt der Gehölzfällung, Methodik der Baumfällung).

Es werden Überwachungsmaßnahmen bezüglich der Herrichtung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen und der Renaturierung für notwendig erachtet.

Hierzu wird empfohlen, die Flächen durch den Landschaftspflegeverband herstellen zu lassen.

#### 2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

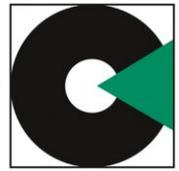
Für die 7. Deckblattänderung des Bebauungsplanes „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“, welche den Bedarf nach Gewerbefläche, aufgrund des Firmenwachstums der Firma Rohde & Schwarz, mit sofortiger Wirkung decken soll, wurde eine Fläche gewählt, welche sich bereits auf dem Firmengelände befindet, derzeit als Parkflächen genutzt wird und somit direkt zur Verfügung steht.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Ein- und Durchgrünung und durch schonenden Umgang mit den Schutzgütern werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Der gewählte Standort wird als für die Umwelt verträglichster Standort erachtet.

**Tabelle 2: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung**

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
-----------	--------------------------	-----------------------------	-------------------------------	----------



## Begründung mit Umweltbericht

### Markt Teisnach

#### 7. Änderung Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“

<b>Boden</b>	Gering	Gering	Gering	<b>Gering</b>
<b>Wasser</b>	Gering	Gering	Gering	<b>Gering</b>
<b>Klima / Luft</b>	Gering	Gering	Gering	<b>Gering</b>
<b>Arten und Lebensräume</b>	Gering	Gering	Gering	<b>Gering</b>
<b>Mensch</b>	Gering	Gering	Gering	<b>Gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	Gering	Gering	Gering	<b>Gering</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Gering	Gering	Gering	<b>Gering</b>