

**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
„SO Lebensmittelmarkt“ mit Deckblatt Nr. 1**

**Gemarkung Teisnach
Im Markt Teisnach**



Genehmigungsfassung vom 14.03.2024

Markt Teisnach
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1. Begründung zum Bebauungsplan

- 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 1.2 Räumliche Übersicht
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Anlass, Zweck und Ziel der Planung
- 1.5 Übergeordnete Planungen
- 1.6 Auswirkungen der Planung
- 1.7 Beschreibung des Plangebietes
- 1.8 Gelände
- 1.9 Derzeitige Nutzung
- 1.10 Ver- und Entsorgung
 - Wasserversorgung und Oberflächenentwässerung
 - Telekommunikationsnetz
 - Stromversorgung
- 1.11 Wasserrecht
- 1.12 Immissionsschutz
- 1.13 Brandschutz
- 1.14 Grünordnung
- 1.15 Rechtliche Grundlagen

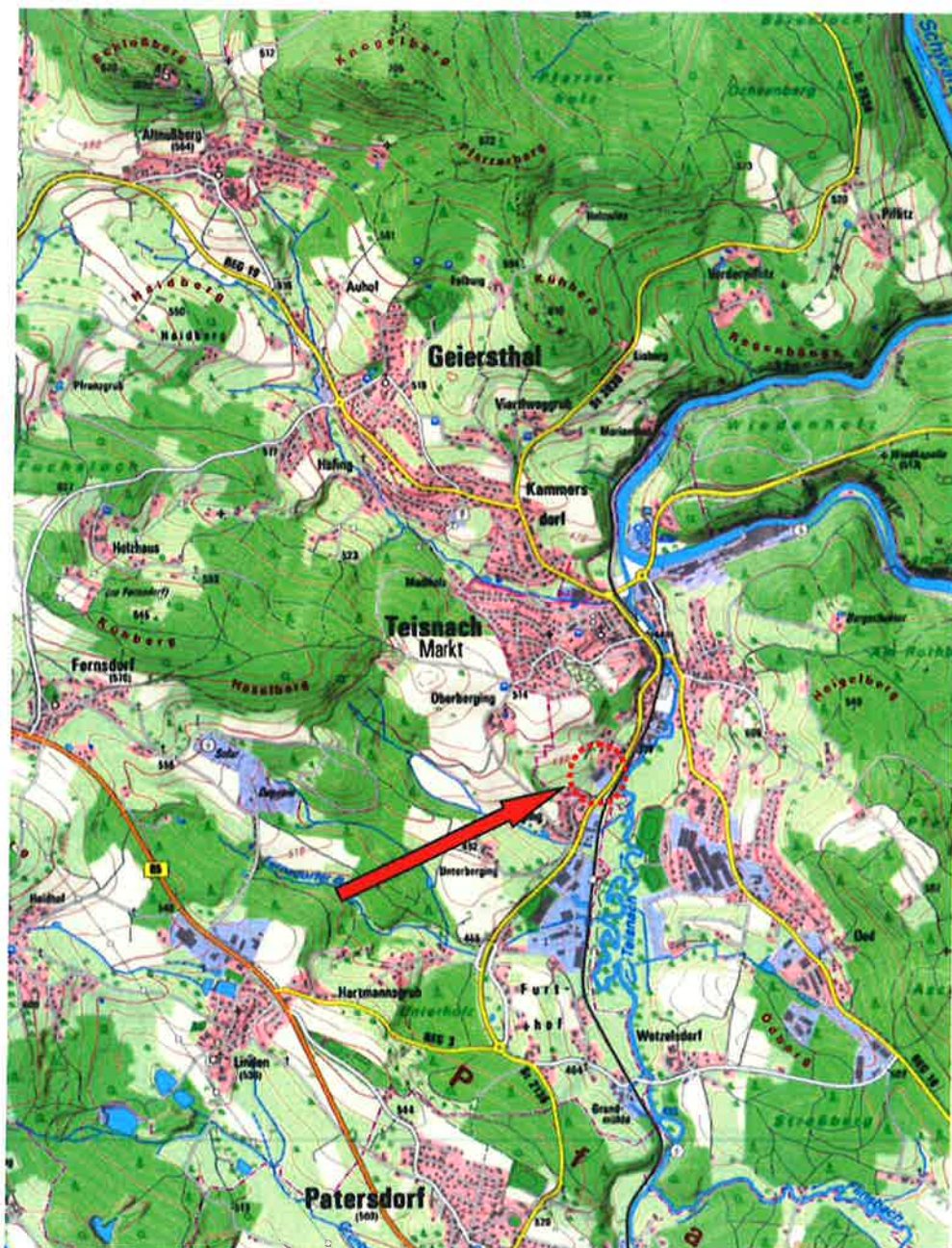
2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Bauweise und überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 2.3 Geländeveränderung im Planungsgebiet
- 2.4 Immissionsschutz
- 2.5 Bodendenkmäler
- 2.6 Stellplätze und Lagerflächen
- 2.7 Gebäudegestaltung
- 2.8 Dachform und Dachdeckung
- 2.9 Aufbauten zur Belichtung
- 2.10 Solar-und Photovoltaikanlagen
- 2.11 Werbeanlagen/Beleuchtung
- 2.12 Löschwasserversorgung
- 2.13 Wasserwirtschaft
- 2.14 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- 2.15 Grunddienstbarkeit

3. Verfahren

- 4. Anlage
 - 4.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
 - 4.2 Schallschutzgutachten

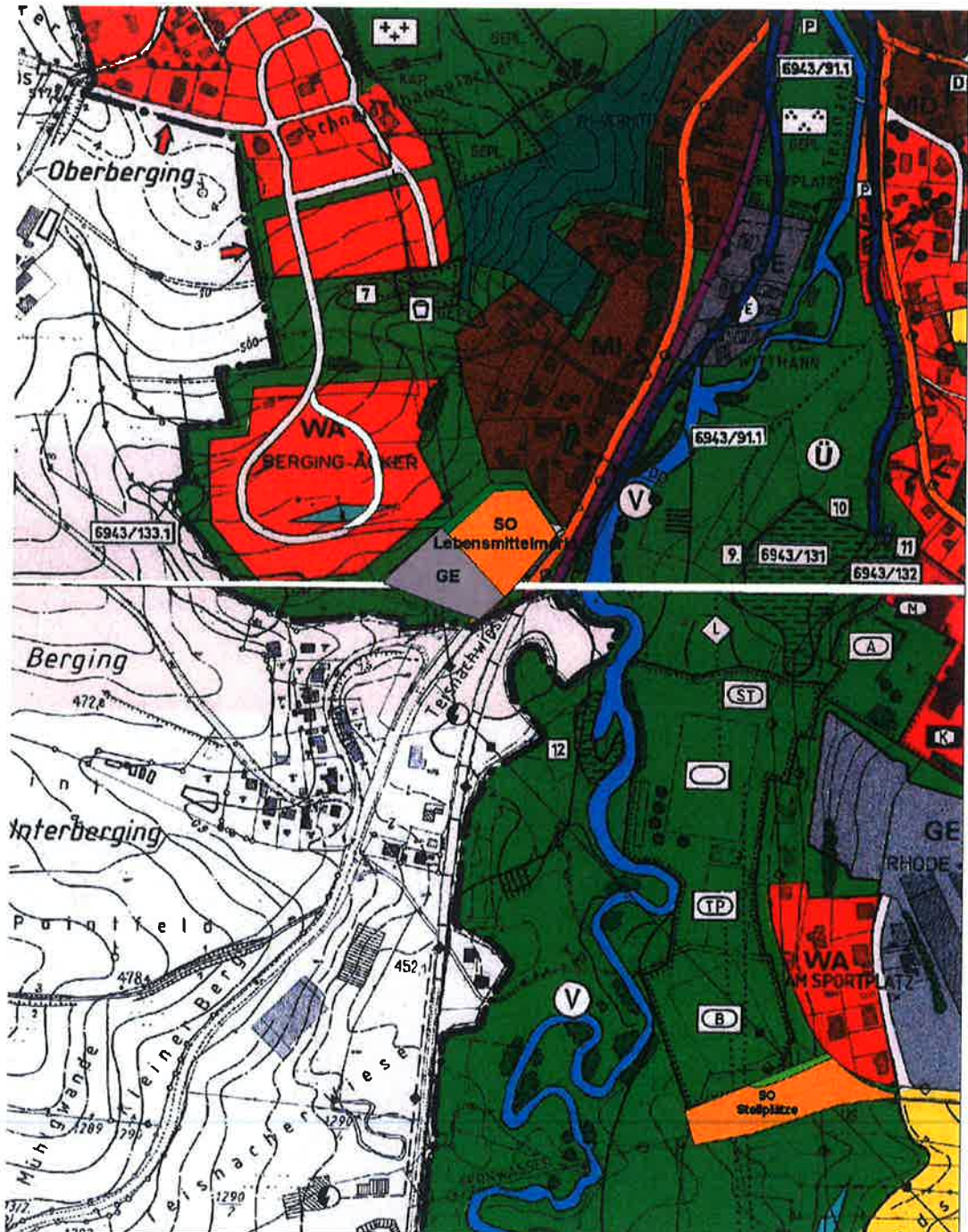
1. Begründung zum Bebauungsplan
 - 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.2 Räumliche Übersicht



Ausschnitt aus topographischer Karte unmaßstäblich

1.3. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Teisnach als Sondergebiet „SO Lebensmittelmarkt“ und GE (Gewerbegebiet) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und das GE ebenfalls in ein „SO Lebensmittelmarkt“ umgewidmet.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

1.4 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Der Marktgemeinderat Markt Teisnach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ mit einem Deckblatt Nr.1 zu ändern. Die Aufstellung des Deckblattes erfolgt gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr.90/3 und 90 der Gemarkung Teisnach und hat eine Größe von 1,22 ha.

Mit der Deckblattänderung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Getränkemarktes im Anschluss an den bestehenden EDEKA-Markt. Der Neubau wird angestrebt, da sich durch einen Getränkemarkt eine sinnvolle Ergänzung des Vollsortimentes mit zusätzlichem Backshop und Cafe` des bestehenden EDEKA-Marktes ergibt. Kunden sind bestrebt, den Grundbedarf zeitsparend und ohne lange Anfahrtswege zu tätigen. Ein zusätzlicher Getränkemarkt erleichtert die Organisation des Einkaufs beträchtlich.

1.5 Übergeordnete Planungen

Nach Vorgabe des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 5.3.2 (Ziel) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Nach LEP 5.3.3 (Ziel) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bei dem vorhandenen EDEKA-Markt handelt es sich aufgrund seiner Größenordnung (VK und GF) um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Die Planung ist daher insbesondere an den Regelungen für solche Vorhaben im LEP Bayern zu messen. Diese Regelungen umfassen die „Lage im Raum“, „Lage in der Gemeinde“ und „Zulässige Verkaufsflächen“.

Die Anforderungen an die „Lage im Raum“ und die „Lage in der Gemeinde“ wurden schon bei der Erstaufstellung des Plans positiv beurteilt. Sie sind nach wie vor erfüllt.

Hinsichtlich der Anforderung „Zulässige Verkaufsflächen“ werden die VK und GF nun nicht überschritten, da der Supermarkt sowie der Getränkemarkt funktional voneinander getrennt und separat betreibbar sind.

1.6 Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Der bestehende EDEKA-Markt hat eine Netto-Verkaufsfläche von 1.140 m². Der geplante Getränkemarkt soll eine Verkaufsfläche von maximal 800

m2 erhalten. Einem Abwandern von Kaufkraft zur Besorgung der Getränke kann somit entgegengewirkt werden.

Lage

Der geplante Getränkemarkt schließt Richtung Südwesten direkt an den bestehenden EDEKA-Markt am südlichen Ortsrand von Teisnach an der Grenze zur Nachbargemeinde Geiersthal an. Architektonisch wird die Gebäudestruktur des bestehenden Marktes aufgenommen und weitergeführt, sodass sich das Gesamtensemble auch weiterhin kaum aus der umgebenden Topographie mit rückwärtigem Hang hervorhebt. Negative städtebauliche Auswirkungen sind somit auch weiterhin nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

Die Märkte liegen verkehrsgünstig an der Staatsstraße 2136. Die Zufahrt bleibt an bisheriger Position bestehen. Gegen Gefährdungen und zusätzlichen Einkaufsverkehr wurden schon im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans die dort beschriebenen Maßnahmen ergriffen.

1.7 Beschreibung des Plangebietes

Lage im Ortszusammenhang

Der Getränkemarkt bildet die Erweiterung des bestehenden Marktes. Die Größe des Baufensters beträgt insgesamt 2.805 m2.

1.8 Gelände

Das Gelände im erweiterten Geltungsbereich Richtung Südwesten steigt von der Staatsstraße weg um ca. 1 Meter Richtung Nordwesten an und geht über in eine steile Böschung mit ca. 12 m Höhendifferenz, die nach Westen hin leicht abfällt.

1.9 Derzeitige Nutzung

Derzeit findet auf dem Gelände eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung statt.

1.10 Ver- und Entsorgung

Wasserentsorgung und Oberflächenwasserentwässerung

Das Schmutzwasser wird über den gemeindlichen Mischwasserkanal abgeleitet. Die Hauptabwasserleitung verläuft entlang der St 2136.

Im unmittelbaren Bereich des Sondergebietes wurde bereits vor Beschlussfassung des Ursprungsbebauungsplans das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen der St 2136 in die Teisnach eingeleitet.

Im Bebauungsplan war ursprünglich vorgesehen, das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser über die gemeindliche Mischwasserkanalisation abzuleiten. Um den Mischwasserabfluss im Kanalnetz zu verringern, wurde beschlossen, das Niederschlagswasser im Trennsystem zu entwässern.

Gemäß §55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Im vorliegenden Fall wird das Oberflächenwasser der Dachflächen und befestigten Flächen über die bestehende Verrohrung und über einen offenen Graben entlang der St 2136 dem bestehenden östlichen Schacht im Bereich des ursprünglichen Geltungsbereichs zugeführt und von dort in einem vorhandenen Ableitungskanal zum Fluss Teisnach.

Die Untersuchung der zusätzlichen Kapazitätsaufnahme des bestehenden Ableitungskanals zur Teisnach durch das Ingenieurbüro Geiger, Regen, kam zu dem Ergebnis, dass sich die Ablaufsituation aus der zusätzlichen Flächenversiegelung nicht verschlechtert, wenn der Abfluss aus dem Getränkemarkt auf 5L/s begrenzt wird.

Die Rückhaltung wird als Rigolenrückhaltung mit Vorreinigung und Notüberlauf nach DWA-A 102-2 ausgeführt.

Ein Rückstau bei Hochwasserereignissen der Teisnach muss durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen verhindert werden.

Die Rückstausicherungsmaßnahmen sind von den Eigentümern der Märkte selbst herzustellen.

Telekommunikationsnetz

Der Anschluss erfolgt an den bestehenden Anschluss der Deutschen Telekom.

Wasserversorgung

Die Anbindung erfolgt an die bestehende Hauptwasserleitung des Wasserversorgungsnetzes Teisnach.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt in Erweiterung des bestehenden Anschlusses.

1.11 Wasserrecht

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Fluss Teisnach wurde mit Bescheid vom 09.08.2013 dem Betreiber eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 15 BayWG zur Benutzung der Teisnach (Gewässer III. Ordnung) erteilt, mit einem Abflussumfang von ca. 131l/s bis zum Jahr 2033.

Diese Erlaubnis muss an den durch die zusätzlich befestigten Flächen erhöhten Umfang angepasst und erneuert werden.

Anforderungen an das einzuleitende Niederschlagswasser

- Es darf nur Regenwasser von Flächen abgeleitet werden, die nicht eine über dem üblichen Maß liegende Verschmutzung aufweisen und das nicht behandlungsbedürftig ist oder ausreichend vorgereinigt worden ist.
- Die Salzstreuung im Winter ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Das gesammelte Niederschlagswasser darf keine mit dem Auge wahrnehmbaren Schwimmstoffe oder Ölschlieren aufweisen.

1.12 Immissionsschutz

Der Deckblattänderung liegt das vom Ingenieurbüro Geoplan GmbH, Osterhofen erstellte schalltechnische Gutachten vom 04.09.2023 zugrunde, dessen Ergebnisse zu den zulässigen Emissionskontingenten in den textlichen Festsetzungen enthalten sind.

1.13 Brandschutz

Auch mit der Erweiterung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gesichert. Die Berechnung erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.(DVGW)

Feuerwehrrzufahrten und Aufstellflächen sind gemäß DIN 14090 vorhanden.

Rechtsgrundlage Art. 12 BayBO

Richtlinien über Flächen
für die Feuerwehr

Die Bebauung ist so auszuführen, dass der Brandausbreitung vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, dabei sind die Vorgaben der BayBO zu beachten.

1.14 Grünordnung

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt und die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Ebenso findet nach Abs. 2 Nr. 4 die Eingriffsregelung keine Anwendung. Es sind also keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie eine grünordnerische Einbindung der Maßnahme erforderlich.

Die verbleibende Grünfläche am südwestlichen Hang auf ca. 1.400 m² wird als extensives Grünland entwickelt. Zum neuen Baugebiet im Nordwesten sowie zur angrenzenden Straße im Südwesten wird eine freiwachsende Hecke aus einheimischen Gehölzen angepflanzt.

Zur Überschilderung der Parkplätze werden 7 Bäume 1. Ordnung sowie ein weiterer Baum in der westlichen Grundstücksecke gepflanzt. Als Abgrenzung der Parkplätze zu den umliegenden Straßen wird analog zum bestehenden Edeka Markt eine geschnittene Formhecke festgesetzt. Die verbleibenden Grünflächen zwischen den Parkplätzen werden als Landschaftsrasenflächen ausgeführt.

Es wird auf die Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen verwiesen.

1.15 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ mit Deckblatt Nr. 1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Auf eine Umweltprüfung sowie auf die Anwendung der Eingriffsregelung kann somit verzichtet werden.

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ gemäß §11 BauNVO

Grundflächenzahl GRZ §19 Abs. 1-3 BauNVO
Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,8** festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ § 20 Abs. 1-4 BauNVO
Die max. zulässige **GFZ** ist mit **1,2** festgesetzt.

Max. Verkaufsfläche Supermarkt: 1200 m²
Max. Verkaufsfläche Getränkemarkt: 800 m²

2.2 Bauweise und überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei in dessen Abwandlung die Gesamtlänge des Baukörpers 50 m überschreiten kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.
Die Baugrenze darf durch untergeordnete Anbauten überschritten werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Stellflächen zulässig.

2.3 Geländeänderung im Planungsgebiet

Die Geländeentwicklung wird durch die Nutzung der Fläche als Einkaufs- und Getränkemarkt mit Parkplätzen vorgegeben. Das gesamte Areal ist nach Nordwesten hin ansteigend, wobei die ca. 12 Meter steile Böschung nach Westen hin leicht abfällt.

Böschungswinkel sind bis max. 1/1,5 zulässig.

Geländeänderungen sind bis zu max. 3 m zum bestehenden Gelände zulässig.

2.4 Immissionsschutz

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in Ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 /17/ werde während

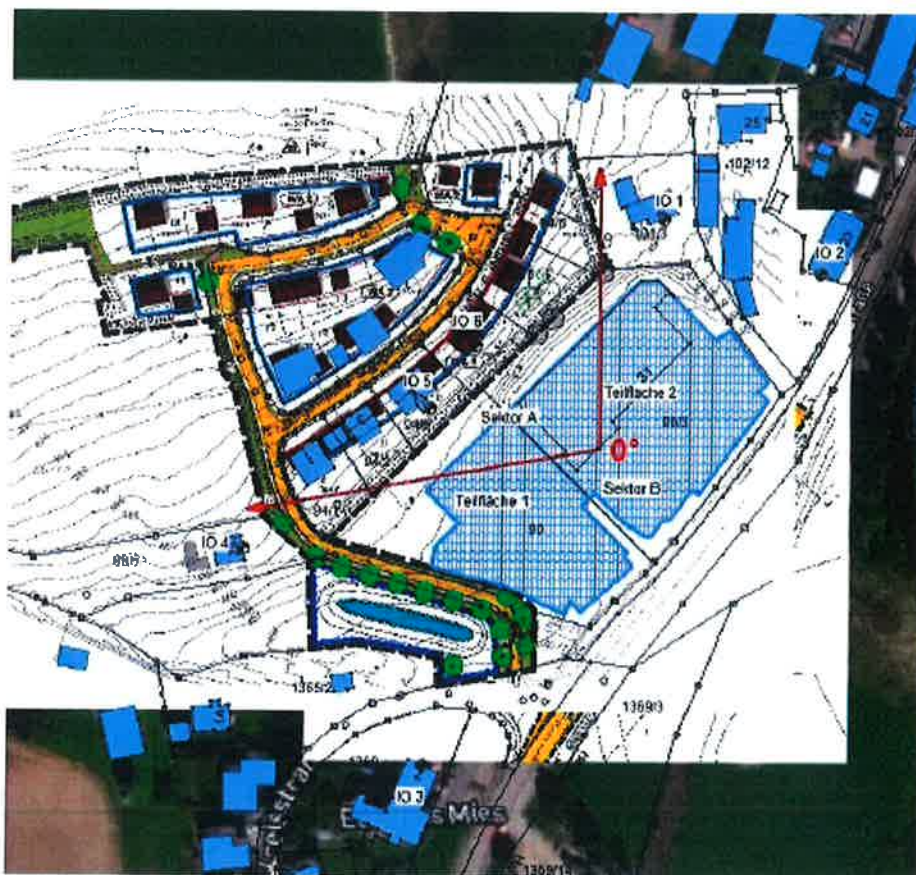
der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr, noch nachts von 22.00 – 6.00 Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]		
Fläche des Sondergebiets:	L_{EK}, Tag	L_{EK}, Nacht
Teilfläche 1	60	45
Teilfläche 2	60	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zulässige Zusatzkontingente in dB:				
Richtungs- sektor	TF 1		TF 2	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
A	-	1	-	2
B	1	4	2	6

Dabei gilt:



Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Markt Teisnach zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und dem Landratsamt Regen auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsräuschen (gem. 7.4 TA Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2.5 Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt 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 einem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort 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.

2.6 Stellplätze und Lagerflächen

Stellplätze (Parkplätze) sind in gepflasterter Bauweise mit durchlässigen Belägen auszuführen. Die Zufahrt und die Fahrspuren können asphaltiert oder gepflastert werden.

2.7 Gebäudegestaltung

Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich:

Bezugshöhe Sondergebiet: OK FFB EG = 452,50 m ü.NN

Max. zulässige Firsthöhe: 8,00 m ü. OK FFB

Für technisch notwendige Dachaufbauten wie RLT-Anlagen, Kamine oder sonstige untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe ausnahmsweise zulässig.

2.8 Dachform und Dachdeckung

Dachform: Flachdach, Pultdach DN maximal 12°

Dachdeckung: Gründach oder Blecheindeckung

2.9 Aufbauten zur Belichtung

Oberlichtkuppeln sind zulässig

2.10 Solar-und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

2.11 Werbeanlagen / Beleuchtung

- Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Größe von 8,00*2,50 (l/h) zulässig
- Werbeanlagen jeglicher Art auf Dächern sind unzulässig.
- Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- Beleuchtungseinrichtungen sind auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken.
- Die Beleuchtung ist mit „insektenfreundlichen“ Leuchtmitteln auszuführen (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen).

Reduzierung von Lichtemissionen

- Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an.
Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.
- Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sichtbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers.
- Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachthälfte möglich ist (z.B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten).
- Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgrünter Bereiche erforderlich ist, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht erforderlich ist, sollte warm-weißes LED-Licht verwendet werden. Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o.g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf- oder Halogen-Metaldampflampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten.
- Leuchtkörper sollten immer möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen.
- Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers.
- Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.
- Beleuchtung in Verbindung mit größeren Glasflächen ist wegen der sehr hohen Gefahr des Vogelanfluges sehr kritisch zu prüfen.

2.12 Löschwasserversorgung

Die Löschwassermenge muss mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt werden.

Dabei sind die Löschwasserentnahmestellen so anzuordnen, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 80 – 120 m erreicht

Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Die Hydranten liegen innerhalb eines Radius (Laufwegs) von 300 Meter um das Objekt.

Der Vor- und Fließdruck wurde ebenfalls durch das Wasserwerk gemessen. Er liegt im Bereich des Mindesteingangsdrucks der Feuerwehkreislaspumpen von 1,5 bar. Die Messungen erfolgten am 14.02.2024 mit einem Durchflussmessgerät durch das Wasserwerk der Marktes Teisnach und sind unter <https://portal.wasserkarte.info/> dokumentiert. Es wird bestätigt, dass durch die oben genannten Hydranten

insgesamt eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden vom Markt Teisnach bereitgestellt wird.

Das Löschwasser im gemeindlichen Wasserleitungsnetz wird vollständig aus dem Leitungsnetz der Wasserversorgung Bayerischer Wald bezogen.

2.13 Wasserwirtschaft

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Diesellagerung, Betankung von baustellenfahrzeugen u.ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu folgen.

Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen. Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen. Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

Schmutzwasser

Der Getränkemarkt wird in Erweiterung des bestehenden Systems an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

2.14 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplans zu entsprechen.

Vorhandene Gehölze südwestlich des bestehenden Lebensmittelmarktgebäudes dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen 1. Oktober und 28. Februar entfernt werden. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste). Der Pflanzabstand der Hecken beträgt 1,5*1,5 m. Mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mind. 5 versch. Straucharten aus der untenstehenden Pflanzliste sollen gepflanzt werden.

Die freiwachsende Hecke am Nordwestrand ist als 5m breite 3-reihige Hecke auszuführen. Die Schnitthecke zwischen Parkplatz und Gehweg ist 1-reihig auszuführen.

Grundsätzlich ist je 5 Parkplätze ein Baum zu pflanzen.

Pflanzqualitäten

Bäume:	Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm
Sträucher:	v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60 – 100 cm

Zu verwendende Gehölze

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Geschnittene Hecke:

Carpinus betulus	Hainbuche
------------------	-----------

Sämtliche Pflanzungen im Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ sind entsprechend den Festsetzungen umzusetzen.

Freiflächen

Freiflächen sind als Wiesen oder Säume zu gestalten und mit autochtonem Saatgut mit mindestens 30% Wildkräutern einzusäen. Bei der Pflege sind maximal 3 Schnitte/Jahr mit Abtransport des Mahd-Gutes zulässig. Düngung, siehe Anlage von Schotterflächen und Bodendeckerpflanzungen, sind unzulässig.

Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände von 4,00 m (Bäume) und 2,00 m (Sträucher) zu landwirtschaftlichen Flächen und 5,00 m bei Bäumen zur Staatsstrasse sind einzuhalten. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

Fassadengestaltung zum Schutz vor Vogelschlag

Verboten sind stark spiegelnde oder durchsichtige Glasflächen. Es ist entweder Vogelschlagsichereres Glas zu verwenden oder die Glasflächen sind mit einem zeitgemäßen Schutz gegen Scheibenanflug von Vögeln jeder Art auszurüsten (z.B. Greifvogelsilhouetten und sog UV-„birdpens“ sind kein zeitgemäßer Schutz).

Grundsätzlich ist zu beachten, dass künstliches Licht und Beleuchtung Auswirkungen auf Insekten, Fledermäuse und Zugvögel haben kann.

Insbesondere in der Nähe von Stadtgrün und Gewässern kann die örtliche Biodiversität erheblich gemindert werden, wenn Teile von Insektenpopulationen aus ihren Lebensräumen quasi herausgezogen werden. Für einzelne Arten stellt Licht einen enormen Gefährdungsfaktor dar. Je naturnäher die Gebiete sind, desto stärker ist das Risiko.

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Da der vorliegende Bauleitplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die überbaubare Grundfläche unter 20.000 m² liegt, gelten Eingriffe gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie von der zuständigen E.ON Bezirksstelle. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit den Unterlagen zum Bauantrag ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen darstellt.

Zaunanlagen

Eine Einzäunung des Grundstückes ist unzulässig. Es dürfen aus funktionalen Gründen nur punktuelle Einfriedungen z.B. für Leergut, Einkaufswagen oder Ähnliches erstellt werden.

2.15 Anbauverbotszone

Die gesetzliche Anbauverbotszone beträgt 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2136. Für die Parkplätze und die Rigolenrückhaltung kann die Anbauverbotszone auf 6 m reduziert werden.

Um die Gefahr der Ablenkung der Verkehrsteilnehmer zu minimieren, ist es zwingend erforderlich, dass zwischen Parkplatz und Gehweg ein Sichtschutz erstellt wird. Dieser hat zugleich die Funktion eines Blendschutzes zu erfüllen, da Fahrzeuge auf dem Parkplatz bei Dunkelheit die Verkehrsteilnehmer auf der St 2136 blenden oder irritieren könnten.

2.16 Grunddienstbarkeit

Zur Wartung des Kanalsystems wird der Gemeinde der Zugang zu einem Schaltschrank, der sich auf dem Grundstück des Vorhabenträgers installiert wird, gewährt. Für die Einrichtung des Schaltschranks wird eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

3. Verfahren

3.1. Aufstellungsbeschluss

Der Markt Teisnach hat in seiner Sitzung am ~~06.07.2023~~ ^{29.06.23} beschlossen, den Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) mit Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

3.2 Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs

Der Entwurf vom ~~15.11.23~~ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~22.12.23~~ bis ~~31.01.24~~ ^{14.12.23} im Rathaus des Marktes Teisnach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ~~14.12.23~~ ortsüblich bekannt gemacht worden.

3.3 Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ~~15.11.23~~ hat in der Zeit vom ~~13.12.23~~ bis ~~31.01.24~~ ²³ stattgefunden.

3.4 Satzungsbeschluss

Der Markt Teisnach hat mit Beschluss vom ~~14.03.24~~ die 1. Änderung des Bebauungsplans „SO Lebensmittelmarkt“ mit Deckblatt Nr. 1“ gemäß §10 BauGB und Art.91 BayBO als Satzung beschlossen.

3.5 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung ist ortsüblich durch Aushang an allen Amtstafeln am ~~17.04.24~~ bekannt gemacht worden. ~~Weiterhin wurde auf die Bekanntmachung im vom hingewiesen.~~ Die Bebauungsplanänderung wird mit Begründung ab ~~17.04.24~~ im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§10 Abs. 3 BauGB). Die Bebauungsplanänderung ist somit am ~~17.04.24~~ in Kraft getreten.

Ausgefertigt Markt Teisnach, den ~~16.04.24~~



(Siegel)

.....

Daniel Graßl

1. Bürgermeister

Verfahrensart: Bebauungsplanänderung
 Verfahrensname: „SO Lebensmittelmarkt“ Deckblatt Nr.1
 Verfahrensschritt: Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauG i.V.m §13 Abs.2 Nr. 3 BauGB
 Schreiben: 13.12.2023

ABWÄGUNGSTABELLE ZU GENEHMIGUNGSFASSUNG: 14.03.2024

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
Landratsamt Regen: Untere Bauaufsichtsbehör- de vom 22.01.2024, AZ PD- 9-T-2023 Morgenstern	Auszug aus Schreiben: Unter 2.8 der textlichen Festsetzungen sind Flach- und Pultdächer zulässig. Es ist keine Festsetzung bezüglich der zulässigen Dachneigung bei Pultdächern vorhanden. Die Dachneigung ist durch einen Maximalwert festzusetzen.	Die Dachneigung bei Pultdächern wird auf maximal 12° festgesetzt.
Landratsamt Regen, Kreisbaumeister	Keine Stellungnahme eingegangen	
Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz- Umweltamt vom 08.01.2024, AZ 23- 1722-03 Bettina Pritzl	Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht des Technischen Umweltschutzes bestehen gegen die Änderungen keine Bedenken. In den textlichen Festsetzungen Ziffer 2.4 sollte allerdings u.g. Textstelle folgendermaßen ergänzt werden: Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und dem Landratsamt Regen auf Wunsch vorzulegen.	Stellungnahme wird unter Punkt 2.4 ergänzt.
Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörd- e vom 29.01.2024, AZ PD-2-G-2023 Kerstin Schwaiger	Sehr geehrte Damen und Herren, durch die Änderung des Deckblattes Nr. 1 des Bebauungsplans „SO Lebensmittelmarkt“ will der Markt Teisnach den bestehenden Lebensmittelmarkt, durch einen Getränkemarkt im Anschluss erweitern. Die vorgesehene Fläche liegt nicht innerhalb des „Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald“; eine naturschutzrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich. Amtlich kartierte Biotopflächen sind nicht vom Vorhaben betroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfordert keine Bewältigung der Eingriffsregelung. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind zur Änderung des Deckblattes Nr. 1 folgende Änderungen und Ergänzungen in den textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen: • Vorhandene Gehölze südwestlich des bestehenden Lebensmittelmarktgebäudes dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen 1. Oktober und 28. Februar entfernt werden.	Die genannten Punkte werden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.14 ergänzt.

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
	• Im B-Plan sind, zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen, weitere Einzelbäume zu ergänzen und planlich festzusetzen. Grundsätzlich sind pro fünf Parkplätze je ein Baum vorzusehen. • Bei den Heckenpflanzungen ist sowohl bei den freiwachsenden, als auch bei den Schnitthecken die Anzahl der Pflanzreihen festzusetzen.	Die genannten Punkte werden in den textlichen Festsetzungen soweit als möglich unter Punkt 2.14 ergänzt und planlich festgesetzt. Die freiwachsende Hecke am Nordwestrand ist als 5m breite 3.reihige Hecke auszuführen. Die Schnitthecke zwischen Parkplatz und Gehweg ist 1-reihig auszuführen. Dies wird in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt.
	• Freiflächen sind als Wiesen oder Säume zu gestalten und mit autochthonem Saatgut mit mindestens 30 % Wildkräutern einzusäen. Bei der Pflege sind maximal 3 Schnitte/Jahr mit Abtransport des Mahd-Gutes zulässig. Düngung, sie Anlage von Schotterflächen und Bodendeckerpflanzungen sind unzulässig.	Die Empfehlung wird für die extensive Wiese im Nordwesten übernommen und in den textlichen Festsetzungen ergänzt.
	Zur Fassadengestaltung ist eine Festsetzung, zum Schutz vor Vogelschlag zu ergänzen. Verboten sind stark spiegelnde oder durchsichtige Glasflächen. Es ist entweder Vogelschlagsichere-res Glas zu verwenden oder die Glasflächen sind mit einem zeitgemäßen Schutz gegen Scheibenanflug von Vögeln jeder Art auszurüsten (z.B. Greifvogelsilhouetten und sog UV-„birdpens“ sind kein zeitgemäßer Schutz). • Grundsätzlich ist zu beachten, dass künstliches Licht und Beleuchtung Auswirkungen auf Insekten, Fledermäuse und Zugvögel haben kann. Insbesondere in der Nähe von Stadtgrün und Gewässern kann die örtliche Biodiversität erheblich gemindert werden, wenn Teile von Insektenpopulationen aus ihren Lebensräumen quasi herausgezogen werden. Für einzelne Arten stellt Licht einen enormen Gefährdungsfaktor dar. Je naturnäher die Gebiete sind, desto stärker ist das Risiko.	Die Fassadengestaltung wird um diesen Text unter Punkt 2.14 ergänzt.
	Folgende fachlichen Grundsätze sind (Textliche Festsetzungen 2.11) zu berücksichtigen: - Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann. - Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sichtbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers. - Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei	Diese Grundsätze werden unter dem Thema „Reduzierung von Lichtemissionen“ in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.11 ergänzt.

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
	vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachthälfte möglich ist (z.B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten). - Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgrünter Bereiche erforderlich ist, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht erforderlich ist, sollte warm-weißes LED-Licht verwendet werden. Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o.g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf-oder Halogen-Metall dampflampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten. - Leuchtkörper sollten immer möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen. - Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers. - Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können. - Beleuchtung in Verbindung mit größeren Glasflächen ist wegen der sehr hohen Gefahr des Vogelanfluges sehr kritisch zu prüfen. Hinweis: Unter 2.14 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung sollte in der Artenliste der zu pflanzenden Bäume verschiedene Arten (Tilia cordata, Malus sylvestris,) durch andere gebietsheimische Laubbäume ersetzt werden, da diese nicht für die Verwendung an Parkflächen (Honigtauabsonderung, Früchte), geeignet sind. Sämtliche Pflanzungen im B-Plan „SO Lebensmittelmarkt“ am Edeka sind entsprechend den Festsetzungen umzusetzen.	Die Gehölzliste wird entsprechend überarbeitet. Die Möglichkeit eines Pflanzgebotes nach § 178 BGB wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.
Regierung von Niederbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung vom 30.01.2024, AZ RNB-24-8314.1.7-2 27-3 , Thomas Kobold	Sehr geehrte Damen und Herren, der Markt Teisnach plant die Änderung des Bebauungsplans „SO Lebensmittelmarkt“ mit Deckblatt Nr. 1. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Getränkemarkt in Anschluss an den bestehenden EDEKA-Markt „Kauer“ geschaffen werden. Hierzu nimmt die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Niederbayern wie folgt Stellung: Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind: Nach LEP 5.3.1 (Ziel) dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der	

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
	Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Nach LEP 5.3.2 (Ziel) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Nach LEP 5.3.3 (Ziel) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. (...) der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. Bewertung: Bei dem vorhandenen EDEKA-Markt handelt es sich aufgrund seiner Größenordnung (VK und GF) um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Die Planung ist daher insbesondere an den Regelungen für solche Vorhaben im LEP Bayern zu messen. Diese Regelungen umfassen die „Lage im Raum“, „Lage in der Gemeinde“ und „Zulässige Verkaufsflächen“. Die Anforderungen an die „Lage im Raum“ und die „Lage in der Gemeinde“ wurden schon bei der Ertaufstellung des Plans positiv beurteilt. Sie sind nach wie vor erfüllt. <u>Hinsichtlich der Anforderung „Zulässige Verkaufsflächen“ werden die VK und GF nun nicht überschritten, wenn der Supermarkt sowie der Getränkemarkt funktional voneinander getrennt und separat betreibbar sind.</u> Aus den Planungsunterlagen geht dies nicht eindeutig hervor. Zusammenfassung: Sofern der oben genannte Punkt noch entsprechend ergänzt wird, werden die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegengehalten. Hinweis: Um die Abgrenzung der beiden Märkte deutlich zu machen, sollte dies baurechtlich gesichert sein und ist dementsprechend mit der zuständigen Stelle beim LRA Regen zu klären.	Dieser Punkt wird in der Begründung ergänzt. Dieser Punkt wird mit der zuständigen Stelle beim LRA geklärt.
Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf vom 21.12.2023 AZS 5-4622-108/09 Beatrix Lindinger-Hösl	Sehr geehrte Damen und Herren, die Belange des Staatlichen Bauamtes Passau sind bei der Änderung des Bebauungsplanes durch die St 2136 berührt, die das Sondergebiet außerhalb der baurechtlichen Ortsdurchfahrt an seiner Südostseite begrenzt. Im Weiteren ist vorgesehen das Sondergebiet außerhalb der baurechtlichen Ortsdurchfahrt bei Station 1,290 (Abschnitt 120) über den bestehenden Anschluss an die St 2136 anzubinden. Unter der Voraussetzung, dass die folgenden Anmerkungen und Auflagen beachtet werden, besteht von unserer Seite mit dem vorgelegten Bebauungsplan Einverständnis: Erschließung	

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
	Die Anfahrtsicht beim Einfahren in die St 2136 beträgt bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h 70 m, bei 70 km/h 110 m. Die Sichtfelder sind nicht richtig dargestellt, da der Blickpunkt Richtung Teisnach in der Fahrbahnmittle liegen muss, der in Richtung Furthof in der Fahrstreifenmitte. Entgegen der Annahme während der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2012 wurde keine weitere Geschwindigkeitsbeschränkung angeordnet, sodass das erforderliche Sichtfeld in Richtung Furthof 110 m betragen muss. Die Anfahrtsichtfelder von 3 m / 70 m bzw. 3 m / 110 m sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten Anbauverbotszone ☐ Die gesetzliche Anbauverbotszone beträgt 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2136. Für die Parkplätze und die Rigenrückhaltung kann die Anbauverbotszone auf 6 m reduziert werden. ☐ Um die Gefahr der Ablenkung der Verkehrsteilnehmer zu minimieren, ist es zwingend erforderlich, dass zwischen Parkplatz und Gehweg ein Sichtschutz erstellt wird. Dieser hat zugleich die Funktion eines Blendschutzes zu erfüllen, da Fahrzeuge auf dem Parkplatz bei Dunkelheit die Verkehrsteilnehmer auf der St 2136 blenden oder irritieren könnten. ☐ In Zuge der nun beabsichtigten Erweiterung ist auch der von uns mit Schreiben vom 19.06.2012 geforderte Sicht- und Blendschutz zwischen Parkplatz und Staatsstraße beim bestehenden Supermarkt zu erstellen. ☐ Auf die geplante Hochstammpflanzung im westlichen Quadranten der Zufahrt ist zu verzichten, da der Mindestabstand von 5 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße nicht eingehalten werden kann. Für den Schaltschrank ist ebenfalls ein Mindestabstand von 5 m zum Fahrbahnrand zur Staatsstraße zu beachten. Entwässerung Diesbezüglich sind bereits im Vorfeld Abstimmungen erfolgt. Seitens des Bauamtes wurde eine Zustimmung für die Einleitung des Niederschlagswassers des Getränkemarktes in die Entwässerungsreinrichtungen der Staatsstraße in Aussicht gestellt, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der bestehende Durchlass unter der St 2136 ausreichend zusätzliche Kapazitäten aufweist und der weiterführende Entwässerungsgraben ausreichend dimensioniert ist. Rechnerische Nachweise mit Angabe der Anstauhöhe im Graben sowie ein Lageplan, der die geplante Mitbenutzung der Straßenentwässerung darstellt, sind uns vorzulegen. Einem Einstau des Straßenkoffers bspw. bei Starkregenereignissen wird nicht zugestimmt. Erst nach Vorlage der o.g. Unterlagen kann eine endgültige	Die Sichtfelder werden gemäß den Vorgaben richtig dargestellt. Dieser Hinweis wird berücksichtigt. Der Sichtschutz wird in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.15 aufgenommen. Der Sicht- und Blendschutz wird im Zuge der Erweiterung realisiert. Die Hochstammpflanzung im westlichen Quadranten entfällt. Der Schaltschrank wird so versetzt, dass der Mindestabstand von 5 Meter zum Fahrbahnrand gewahrt wird. Die rechnerischen Nachweise werden vom Ingenieurbüro Markus Geiger, Regen, erbracht und vorgelegt.

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
	Entscheidung über die Mitnutzung der Entwässerungseinrichtungen getroffen werden und die hierfür erforderliche Vereinbarung abgeschlossen werden. Für den Straßenbaulastträger darf sich außerdem auch zukünftig durch eine Mitnutzung der Entwässerungseinrichtungen keine Verschlechterung bei wasserrechtlichen Belangen ergeben. Sonstiges ☐ Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. ☐ Eine eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2136 nicht beeinträchtigen. ☐ Alle Maßnahmen, die den Bereich der Staatsstraße berühren sind bereits im frühen Planungsstadium mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. ☐ Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.	Die Nachweise, dass sich keine Verschlechterungen bei wasserrechtlichen Belangen ergeben, werden im Rahmen der Ausarbeitung der Wasserrechtsunterlagen vom Ingenieurbüro Markus Geiger, Regen, erbracht und vorgelegt. Diese Punkte werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Wasserwirtschaftsa mt Deggendorf vom 31.1.2024 AZ 3-4622-REG-143- 3350/2024 Doris Winkler	Sehr geehrte Damen und Herren, zur o. g. Bauleitplanung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: Abwasserentsorgung Das anfallende Schmutzwasser kann über die bestehenden Kanäle zur Kläranlage abgeleitet werden. Ob das Abwassersystem und die Kläranlage zur Aufnahme des anfallenden Abwassers ausreichend leistungsfähig sind, ist vom Markt Teisnach in eigener Verantwortung zu überprüfen. Niederschlagswasserentsorgung Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften sowie wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Lt. den vorliegenden Unterlagen wird angestrebt, das Niederschlagswasser über eine bestehende Verrohrung und über einen offenen Graben in die Teisnach abzuleiten. Nach vorhergehender Abstimmung kann dem zugestimmt werden, sofern die Menge gedrosselt abgegeben wird. Dazu wird eine Rückhaltung in Rigolen inkl. Vorreinigung nach DWA-A 102-2 vorgesehen. Dem Notüberlauf von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation wird nicht zugestimmt; das Entwässerungssystem von Niederschlagswasser ist ausreichend zu dimensionieren.	Es ist eine Rigolenrückhaltung mit Drosselung incl. Vorreinigung vorgesehen. Das Entwässerungssystem sieht keinen Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation vor und wird ausreichend dimensioniert.

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
	Für den Fall eines Hochwassers in der Teilsnach ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen ein Rückstau in das Entwässerungssystem zu verhindern. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung ist anzupassen.	Für den Fall eines Hochwassers wird ein Rückstau durch entsprechenden Sicherungsmaßnahmen verhindert. Siehe Begründung Punkt 1.10 Die Unterlagen zur Wasserrechtliche Erlaubnis werden derzeit vom Ingenieurbüro Geiger, Regen bearbeitet.
Bayernwerk Netz GmbH Regen vom 31.01.2024 AZ TORP Ei 10605, Tobias Eidinger	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die Anlagen unseres Unternehmens nicht richtig eingezeichnet sind bzw. fehlen. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie, die Anlagen unseres Unternehmens in den Planungsunterlagen zu berichtigen bzw. zu ergänzen und mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Gasanlagen: Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungssachse. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben. Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von	Im Bebauungsplan werden die Versorgungseinrichtungen Strom und Gas ergänzt. Diese Bitte wird berücksichtigt. Der Schutzzonenbereich wird im Bebauungsplan dargestellt. Die Gasanlagen werden mit Schutzstreifen im Bebauungsplan dargestellt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
	Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html	
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Regensburg vom 18.12.2023	Auszug aus Schreiben: Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Antwort Markt Teisnach: Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 18.12.2023 teilen wir Ihnen folgendes mit: Sie hatten nachgefragt, welche eigenen oder uns bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Planungsgebietes stattfinden werden. Uns bekannt sind die Leitungen der Fa. Leonet GmbH im Bgm.-Schober-Ring. Entlang des Gehweges liegen auch Glasfaserleitungen der Leonet GmbH. Diese sind über die Planauskunft der Fa. Leonet abrufbar. Eigenwirtschaftlich wurde in dem Bereich nichts erschlossen. Im aktuellen Förderverfahren erhält der EDEKA-Markt (Kaikenrieder Str. 31) einen gewerblichen Glasfaseranschluss von Ihnen (der Telekom). Bisher ist der Anschluss über Kupfer realisiert mit einer Bandbreite von 30 – 100 Mbit/s. Nach aktuellem Stand wird der Getränkemarkt eine eigene Hausnummer erhalten. Ob dieser einen eigenen Glasfaseranschluss erhalten soll bzw. welche Anschlüsse allgemein erforderlich sind, bitten wir mit dem Planungsbüro zu klären, die Kontaktdaten lauten wie folgt:	Nach Rücksprache mit dem Betreiber soll der neue Markt einen separaten Glasfaseranschluss der Telekom erhalten.
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung-Außenstelle Zwiesel vom 14.12.2023 Roland Hackl	Sehr geehrter Herr Ernst, das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel hat keine Einwendungen gegen die Änderung des Bebauungsplanes „SO Lebensmittelmarkt“ mit einem Deckblatt Nr. 1.	Keine Abwägung erforderlich
Brandschutzdienststelle Landkreis Regen vom 30.01.2024 AZ BSD/2024-01-30/ 30.01.2024	Aus Sicht der Feuerwehr wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: 1. Ausstattung der örtlich zuständigen Feuerwehr Bezeichnung der örtlich zuständigen Feuerwehr: FF Teisnach Ausrüstung: ELW 1, LF 20/16, LF 20/16, GW-L1, GW-L1	Zur Kenntnis genommen!

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
BP/037_001/FG, Florian Graßl	Personalstärke: ca. 46 Aktive Anfahrt der örtlich zuständigen Feuerwehr: ca. 1,70 km Weitere Kräfte nach Bedarf entsprechend der vorhandenen Alarmplanung des Landkreises Regen für den Markt Teisnach.	Die Löschwasserversorgung wird im Bebauungsplan unter Punkt 2.12 näher erläutert.
	2. Löschwasserversorgung <i>Bebauungsplan Punkt 2.12</i> <i>Stellungnahme:</i> <i>Rechtsgrundlage</i> Art. 1 Abs. 2 S. 2 BayFwG § 9 Abs. 1 Pkt. 13 BauGB Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Dabei sind die Löschwasserentnahmestellen so anzuordnen, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 80 – 120 m erreicht Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen. Art, Standort und Ausführung der Löschwasserversorgung sind entgegen § 9 Abs. 1 Pkt. 13 BauGB im Bebauungsplan nicht dargestellt und kann somit seitens der Brandschutzdienststelle nicht bewertet werden. Die korrekte Umsetzung der Löschwasserversorgung liegt daher in der Verantwortung des Marktes Teisnach.	
	3. Zufahrt <i>Bebauungsplan Punkt 1.12</i> <i>Stellungnahme:</i> <i>Rechtsgrundlage</i> § 9 Abs. 1 Pkt. 11 BauGB Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO <i>Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr</i> <i>Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen</i> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss verkehrstechnisch so erschlossen sein, dass er für Feuerwehr und Rettungsdienst im notwendigen Umfang zugänglich ist. Die notwendigen Zufahrten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 10,5 m zügig befahren werden können. <i>Weitere Anmerkungen:</i>	Diese Vorgaben werden bei der Planung umgesetzt.

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
	Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) empfehlen bei Sackgassen mit einer Länge von mehr als 50 m eine Wendeanlage – dies ist je nach geplanter Ausführung der Erschließung im vorliegenden Fall ebenso zu beachten. 4. Bebauung Bebauungsplan Planliche u. Textliche Festsetzungen Stellungnahme: <i>Rechtsgrundlage Art. 12 BayBO Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr</i> Die Bebauung ist so auszuführen, dass der Brandausbreitung vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, dabei sind die Vorgaben der BayBO zu beachten. 5. Schlussbemerkung Alle geltenden Vorschriften hinsichtlich Vorbeugenden und Baulichem Brandschutz sind unabhängig von den hier aufgeführten Bemerkungen einzuhalten. <i>BSD/2024-01-30/BP/037_001/FG 3</i> Die Stellungnahme der Feuerwehr bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes. Sie dient dazu, einen eventuell erforderlichen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und die Wirksamkeit der erforderlichen Maßnahmen sicherzustellen. Alle vorgehend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu verstehen. Grundsätzlich bleibt die Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.	Diese Passage wird im Bebauungsplan unter Punkt 1.13 ergänzt. Die Schlussbemerkung wird zur Kenntnis genommen.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Regen Bereich Forsten vom 13.12.2023 AZ Christoph Salzmann Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Regen	Sehr geehrte Damen und Herren, die nächstgelegenen Waldflächen im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes liegen westlich mit einem Abstand von mehr als 70 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „SO Lebensmittelmarkt“. Damit sind keine forstfachlichen Belange betroffen.	Keine Abwägung erforderlich

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
Bereich Landwirtschaft vom 23.01.2024 Barbara Störringer	Keine Einwände	Keine Abwägung erforderlich
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Bis 31.01.2024 keine Stellungnahme	
ZAW Donau Wald vom 20.12.2024, Maria Reiss	Sehr geehrte Damen und Herren, als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die Abfallentsorgung erfolgt wie bisher, unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen, insbesondere der Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Keine Abwägung erforderlich
Stadt Regen vom 10.01.2024, Simone Mader	Sehr geehrte Damen und Herren, der Bauausschuss der Stadt Regen hat sich gestern in seiner Sitzung mit der o.g. Bauleitplanung des Marktes Teisnach befasst. Die Belange der Stadt Regen sind durch die Planung nicht berührt. Seitens der Stadt Regen werden keine Einwände erhoben.	Keine Abwägung erforderlich
Gemeinde Zachenberg	Bis 31.01.2024 keine Stellungnahme	
Gemeinde Bröbach vom 14.12.2024, Hans Pfeffer	Sehr geehrte Damen und Herren, seitens der Gemeinde Böbrach, als Nachbargemeinde, werden keine Bedenken oder Einwendungen erhoben.	Keine Abwägung erforderlich
Gemeinde Patersdorf	Bis 31.01.2024 keine Stellungnahme	

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
Gemeinde Geiersthal vom 18.01.2024, AZ 6106, Gruber 1. Bürgermeister	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung nach S 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „SO Lebensmittelmarkt“. Gegen die beabsichtigte Planung bestehen seitens der Gemeinde Geiersthal keine Einwände	Keine Abwägung erforderlich
Liste aufgestellt Fa.Wimmer, Margit Berlandi 14.03.2024		