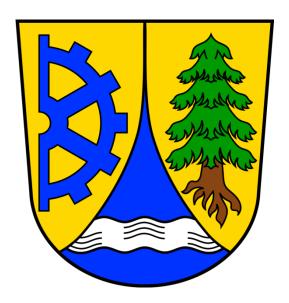
Aufstellung des Bebauungsplans "An der Deggendorfer Straße"

Erneuter Entwurf vom 04.07.2019



Markt Teisnach Landkreis Regen

Bebauungsplan: wp gesellschaft von architekten mbH

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

Stadtplatz 9 94209 Regen Telefon, 09921

Telefon 09921/97 17 06 - 0 Telefax 09921/97 17 06 - 10

Inhaltsverzeichnis

l.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan "An der Deggendorfer Straße"	4
1.	Rechtsgrundlage	4
2.	Anlass und Zweck der Planung	5
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	6
4.	Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen	
5 .	Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben	
	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8 9 10 10 12
6. 1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich	
6.2.	Derzeitige Nutzung	
6.3.	Ver- und Entsorgung	
	6.3.1. Wasserversorgung	
	6.3.2. Abwasserbeseitigung	
	6.3.4. Abfallentsorgung	
7.	Planinhalte	15
7.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption 7.1.1. Konzept Bauliche Nutzung	15 19 19 20
_	7.1.8. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	
8.	Abbildungsverzeichnis	
II. 	Verfahren	
III. -	FESTSETZUNGSPLAN	
1.	Bebauungsplan "An der Deggendorfer Straße" mit integrierter Grünordnun	g

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan "An der Deggendorfer Straße"

1. Rechtsgrundlage

Die Marktgemeinde Teisnach hat am 15.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "An der Deggendorfer Straße" aufzustellen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am2018 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Aufstellung erfolgt nach § 13 b BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die im § 13 b BauGB festgelegte Obergrenze von 10.000 m² bezieht sich dabei, ebenfalls wie in § 13 a, auf § 19 Abs. 2 der BauNVO: "Zulässige Grundfläche ist der nach Abs. 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überbaut werden darf."

Bauliche Anlagen, die bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen sind, sind einerseits die im Gebietstyp genannten Hauptnutzungen, hier also Wohngebäude, andererseits die in § 19 Abs. 4 genannten: Garagen und Stellplätze mit Zufahrt, private Nebenanlagen im Sinne des § 14 und Unterbauungen.

Zur Ermittlung der maximal möglichen Grundfläche innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt.

Dies gewährleistet, dass die im Bebauungsplan ermittelte maximal zulässige Grundfläche nicht später, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungen, doch noch überschritten wird.

Öffentliche Erschließungsflächen (Straßen, Grünanlagen; technische Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2) sind nicht Bestandteil der Größen-Regelung des § 13b. Sie müssen in die 10.000 m² nicht mit einbezogen werden, weil sie nicht Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 1990 sind.

Unter § 13 b kann analog zu § 13 a das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es liegen auch keine Hinweise vor, dass

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissonsschutzgesetzes zu beachten wären.

Es gelten deshalb die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Maximal Grundflächen ≤ 10.000 m²

Der Begründung vorweggenommen, wird der Nachweis erbracht, dass die Wahl des Verfahrens gemäß vorliegender Planung rechtmäßig ist, indem auf Entwurfsbasis die Berechnung der Grundfläche erfolgt.

Innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 18.179,98 m² werden für die Wohnnutzung insgesamt 10.947,29 m² vorgesehen.

Für die Einzel- bzw. Doppelhausbebauung wird eine GRZ von max. 0,35 festgelegt.

 \Rightarrow 10.947,29 m² x 0,35 = 3.831,55 m²

Daraus ergibt sich eine Gesamtsumme der maximalen Grundfläche von 4.720,39 m².

2. Anlass und Zweck der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sowie die derzeitige Überplanung des Flächennutzungsplans sehen in diesem Bereich größtenteils – bis auf zwei geplante Parzellen im Westen - bereits ein allgemeines Wohngebiet vor. Die Planungsziele der Gemeinde werden mit der Änderung des Bebauungsplans somit grundsätzlich weiterverfolgt.

Die Planung dient der städtebaulichen Ordnung innerhalb der noch unbebauten Flächen. Der Bebauungsplan definiert mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Nutzung des Gebietes eindeutig. Es wird an bereits vorhandene städtebauliche Strukturen angeknüpft und auf bestehende Infrastruktur aufgebaut.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

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

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner günstigen topografischen Lage (Südwesthang) gute Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen Bauplätzen. Weiterhin stellt die Planung eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung an die bereits im Osten bestehende Wohnstruktur dar.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der auf den gesamten Ort bezogen verhältnismäßig geringe Ergänzung, den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zu decken. Die Ausweisung dient vor allem der Ansiedlung junger Familien und führt damit langfristig zu einer Stärkung des Ortes.

4. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen

Der Markt Teisnach möchte dem demografischen Wandel entgegenwirken und mit der behutsamen Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen vor allem einheimischen, jungen Menschen die Möglichkeit bieten, sich in unmittelbarer Nähe zu ihren Familien anzusiedeln. Langfristig soll die Neuausweisung den Ort zu einer zukunftsfähigen, altersgemischten Einwohnerstruktur verhelfen.

Alternativen zu der vorliegenden Planung bieten sich v.a. aufgrund des vorhandenen Geländes nicht an.

Eine andere Straßenführung bietet sich aufgrund des bestehenden Geländes nicht an, da ansonsten sehr große Eingriffe ins Gelände vorgenommen werden müssten, um die Erschließungsstraße bzw. die Parzellen verwirklichen zu können.

Die vorliegende Planung, bei der sich die neue Erschließungsstraße an die bestehende Topografie bzw. an die zwei bestehenden Straßen anpasst, führt zu geringen Eingriffen in das bestehende Gelände. Negative Auswirkungen sind mit der Deckblattaufstellung nicht zu befürchten.

5. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben

5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Teisnach liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Bayern; Stand vom 01. März 2018) mit besonderen Handlungsbedarf im Allgemeinen ländlichen Raum. Dem LEP Bayern ist als Ziel zur "Nachhaltigen Siedlungsentwicklung" folgendes zu entnehmen.

- 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
- 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
- 1.1.3 Ressourcen schonen
- (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2 Demografischer Wandel
- (Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
- 1.2.2 Abwanderung vermindern
- (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen
- (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungsund Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- 3 Siedlungsstruktur
- 3.1 Flächensparen
- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung
- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5.2. Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald (Stand 30.04.2016) stellt die Marktgemeinde Teisnach als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll dar und sieht folgende Ziele für eine Siedlungsentwicklung vor:

B II – Siedlungswesen

- 1 Siedlungsentwicklung
- 1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.
 - Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.
- 1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.
- 1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.
 - Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.
- 1.4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.
- 2 Siedlungsgliederung
- 2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

5.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Der hohe Flächenverbrauch in Bayern rückt das Thema der Innenentwicklung und flächensparenden Bauweise in den Mittelpunkt. Dabei wird es in Zukunft darauf ankommen, noch stärker als bisher, vorrangig die oft voll erschlossenen Baulandpotenziale im Bestand für die weitere Entwicklung in Anspruch zu nehmen. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des LEP 's.

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage) vor. Das geplante Wohngebiet stellt eine Erweiterung an dieser Stelle von Teisnach dar. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege.

5.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich größtenteils bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Westen stellt sich ein kleiner Teilbereich noch als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich somit fast vollständig aus dem Flächennutzungsplan. Aufgrund dessen, dass er nicht komplett als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist, ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Zuge der Berichtigung anzupassen.





Flächennutzungsplan - Rechtskräftig

Flächennutzungsplan - Fortschreibung

Abb. 1: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der geplanten Fortschreibung – maßstablos

5.5. Naturschutzrecht

5.5.1. Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

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

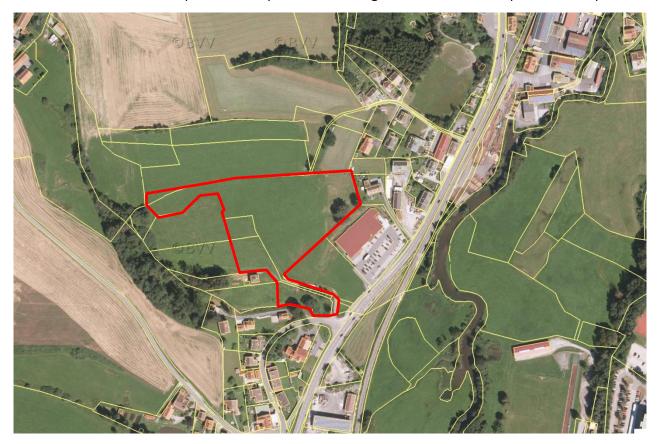


Abb. 2: Auszug aus dem BayernAtlas vom 07.09.2018 Schutzgebiete gemäß Europarecht- ohne Maßstab

5.5.2. Schutzgebiete gemäß nationalem Recht und Biotopkartierung Bayern

Das Planungsgebiet liegt gemäß FIN-Web innerhalb des Naturparkes "Bayerischer Wald".

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sind im Geltungsbereich und auch in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Östlich der Deggendorfer Straße befinden sich das ABSP Schwerpunktgebiet "Teisnach mit Wolfertrieder Bach" sowie ein Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes "Bayerischer Wald"

Weitere Schutzgebiete z. B. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebiets zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander ausgeschlossen werden.

-

¹ (FIN Web, 2017)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Allerdings grenzt direkt im Südwesten bzw. Nordwesten das amtlich kartierte Biotop "Bachbegleitendes Erlen-Weiden-Gebüsch und Hochstauden südöstlich Oberberging" mit der Nr. 6943-0133-001.

Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen:

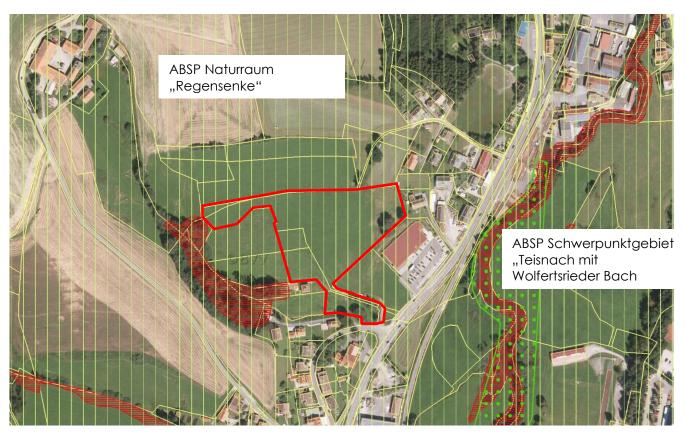


Abb. 3: Auszug aus dem BayernAtlas vom 07.09.2018 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht und Biotopkartierung– ohne Maßstab

Grün gestreift: Naturpark "Bayerischer Wald"

Grün gepunktes: Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"

Rot: Amtliche Biotopkartierung

5.6. Denkmalschutz



Aufstellung Bei der von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG ZU prüfen ob Geltungsbereich bzw. im Nahbereich Bauund /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauunasplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler. In der näheren Umgebung sind ebenfalls keine Denkmäler vorhanden (siehe Ausschnitt Luftbild).

Abb. 4: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 07.09.2018

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

6. Lage und Bestandssituation

6.1. Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Teisnach am Übergang zur Gemeinde Geiersthal.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes mit einer ca. 18.180 m² großen Fläche umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 94, TF 96/3, 96/9, TF 96/12 und 98/2, der Gemarkung Teisnach.

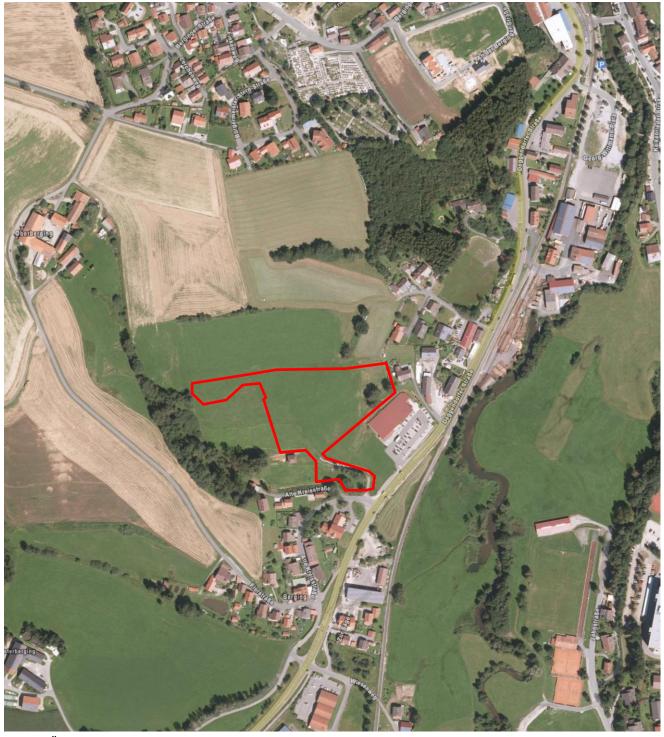


Abb. 5: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom 07.09.2018) – Maßstab 1:5.000

6.2. Derzeitige Nutzung

Das geplante Wohngebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche nordwestlich des bestehenden Edeka Marktes sowie westlich bestehender Wohnbebauung.

Im Osten sind zwei Einzelbäume sowie eine Strauchgruppe im Bereich der bestehenden Böschung vorhanden.

Im Norden und Westen schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen grenzt teilweise auch ein Gehölzbestand an, welcher als amtliches Biotop kartiert ist.

Weiter südlich verläuft die Deggendorfer Straße in Süd-Nord Richtung.

6.3. Ver- und Entsorgung

6.3.1. Wasserversorgung

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

6.3.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des geplanten Wohngebietes erfolgt mittels Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den in der Deggendorfer Straße vorhandenen Kanal angeschlossen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll weitestgehend breitflächig versickern. Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser wird über einen neuen Regenwasserkanal in das im Südwesten geplante Regenrückhaltebecken und über dieses in die "Teisnach" eingeleitet.

6.3.3. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über Erweiterungen durch den Stromversorger Bayernwerk AG.

6.3.4. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im Wertstoffhof angenommen bzw. sind von gewerblichen Unternehmen selbst fachgerecht zu entsorgen.

7. Planinhalte

7.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

7.1.1.Konzept Bauliche Nutzung

Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung am Südwestrand des Marktes Teisnach, im westlichen Anschluss an bestehende Bebauung dar.

Zur maximalen Flexibilität in der Einteilung der Grundstückszuschnitte werden möglichst große Baufenster geschaffen, um flexible Gebäudestellungen zur optimalen Ausnutzung der einzelnen Parzellen mit Einzel- oder Doppelhäusern ermöglichen zu können. Alle Parzellen können mit einer Grundflächenzahl von bis zu 0,35 bebaut werden. Dabei ist die Wahl der Dachformen – in Verbindung mit bestimmten Neigungen – weitgehend frei. Flachdächer sowie Walmdächer sind nicht zulässig.

Bezüglich den Wandhöhen und den Geländeveränderungen werden- aufgrund der bestehenden Topografie und der notwendigen Erschließung - <u>zwei</u> unterschiedliche Gebietstypen festgelegt, WA 1 und WA 2:

Im <u>WA 1</u> (Parzellen 1 bis 6) sind Gebäude mit einer maximalen talseitigen Wandhöhe an der Traufe von 7,20 m ab geplantem Gelände zulässig. Aufgrund der Topografie an dieser Stelle (7 m Höhenunterschied) sowie der großen Tiefe der Parzellen werden die Gebäude mittels einer Baulinie dazu gezwungen in einem Abstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße zu bauen. Dadurch entstehen großzügige Südgärten.

Deshalb ist es für diesen Bereich notwendigen Geländeveränderungen bis maximal 1,50 m zu zulassen. Diese sind mit einem entsprechend flachen Böschungswinkel von 25° auszuführen, um einen harmonischen Übergang zum Urgelände zu erhalten. Im Gegenzug verhindert man dadurch unverhältnismäßige südliche Wandhöhen.

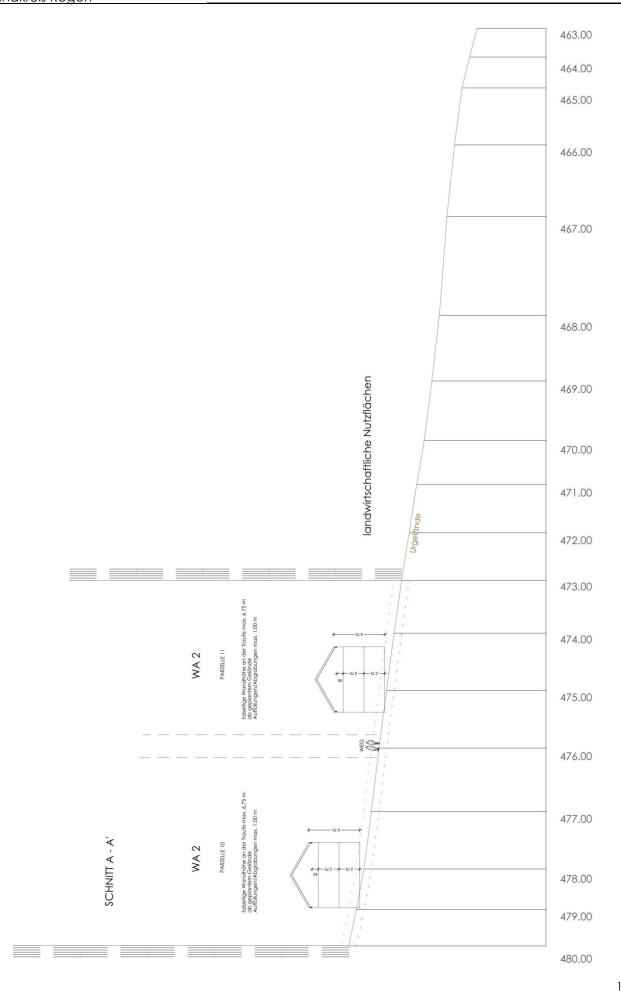
Hier sind die Garagen und Nebengebäude ebenfalls an der Baulinie und innerhalb der festgesetzten Garagenzone zu erbauen.

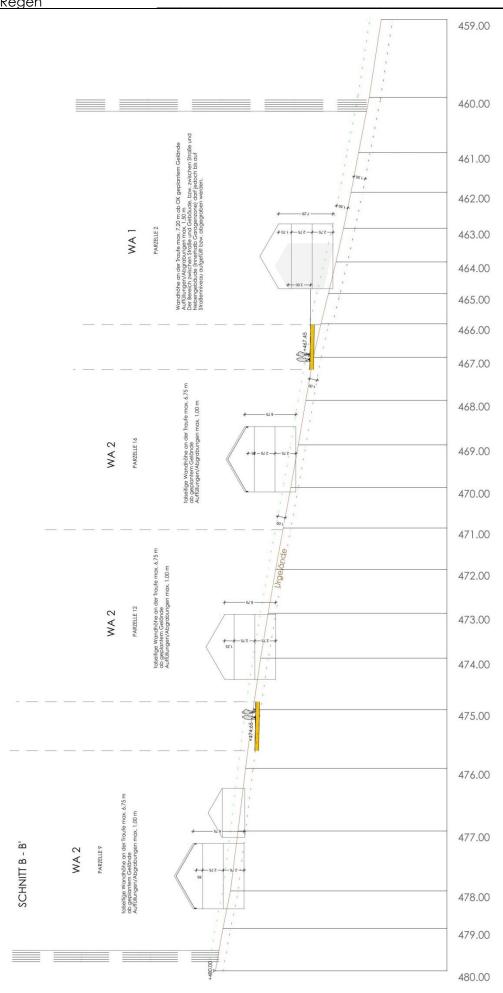
Im <u>WA 2</u> (Parzellen 7 bis 16) sind Gebäude mit einer maximalen talseitigen Wandhöhe an der Traufe von 6,75 m ab geplantem Gelände zulässig. Aufgrund der etwas geringeren bzw. gleichmäßigeren bestehenden Geländeneigung sind hier Geländeveränderungen nur von bis zu maximal 1,00 m zulässig. Hier sind die Geländeveränderungen ebenfalls mit einem Böschungswinkel von maximal 25° auszuführen.

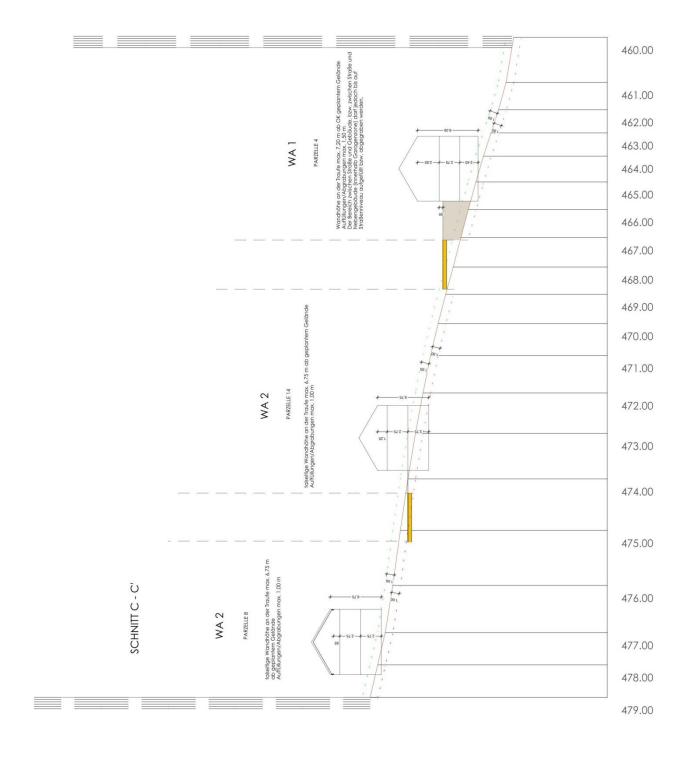
Garagen und Nebenanlagen können innerhalb der festgesetzten Garagenzone erbaut werden.

Die Abstandsflächen sind Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs 6 BayBO einzuhalten.

Nachfolgende Schnitte verdeutlichen und zeigen auf das bestehende Gelände sowie die mögliche Bebauung.







7.1.2. Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der südlich verlaufenden "Deggendorfer Straße" mittels einer neuen Erschließungsstraße mit begleitendem Fußweg. Für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes nach Norden wird ein Straßenanschluss . derzeit als Grünfläche dargestellt – vorgesehen.

Der Straßenquerschnitt der geplanten Erschließung weist eine 3,50 m breite asphaltierte Fahrbahn mit einem 1,50 m breiten öffentlichen Gehweg auf. Beidseitig wird ein öffentlicher Rand- bzw. Ausweichstreifen zum Teil – je nach Breite mit Einzelbaumpflanzungen – vorgesehen.

Die Lage der Erschließungsstraße passt sich an das bestehende Gelände an. Aufgrund der vorhandenen Topografie und eines Zwangspunktes an der möglichen Erweiterung nach Norden sowie des Fixpunktes der bestehenden Zufahrt im südlichen Bereich entsteht teilweise eine Steigung von ca. 10 bis 14 Prozent.

7.1.3. Konzept Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend breitflächig versickern. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen.

Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser wird über einen neuen Regenwasserkanal in das im Südwesten geplante Regenrückhaltebecken und über dieses in die "Teisnach" eingeleitet.

7.1.4. Konzept Grünordnung

Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Sowohl planliche als auch textliche Festsetzungen legen Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen fest.

Dabei sind je Parzelle pro 200 m² nicht überbaubarer bzw. befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Im Westen und Norden werden als Randeingrünung mindestens 4 m breite private Grünstreifen vorgesehen, welche mittels textlicher Festsetzungen mit Pflanzmaßnahmen für eine freiwachsende Hecke aus Sträuchern und Einzelbäume belegt sind.

Im Bereich des im Westen geplanten Kinderspielplatzes wird eine öffentliche Randeingrünung auf 100 % mit einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Einzelbäumen festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden entlang der Erschließungsstraße in den breiteren Randstreifen Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Westlich der Erschließungsstraße auf Höhe der Fl. Nr. 96/12 und 96 wird eine durchgehende Heckenpflanzung festgesetzt, welche nur durch zwei Feldzufahrten zu den jeweiligen Grundstücken in einer Breite von max. 7 m unterbrochen werden darf.

7.1.5. Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

7.1.6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, da die nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG bestimmten Schwellenwerte (Grundflächenzahl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über 100.000 m²) nicht überschritten wird.

Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da die überbaubare Fläche im geplanten Geltungsbereich durch die GRZ von 0,4 die maximal überbaubare Fläche auf ca. 7,593 m^2 (Geltungsbereich 1,9 ha x 0,4 = 0,76 ha) begrenzt und somit der im UVPG festgelegten Schwellenwert von 20.000 m^2 Grundfläche für eine Vorprüfung nicht überschritten wird.

7.1.7. Abhandlung der Eingriffsregelung

Da der § 13 b entsprechend zum § 13 a Abs. 1 Satz 2 anzuwenden ist, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig". Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 lautet: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären."

D. h. es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Außerdem sind erhebliche Umwelt- bzw. Naturauswirkungen nicht zu erwarten, da es sich im Bestand um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche bzw. eine bestehende Zufahrt handelt.

Die bestehenden Gehölze im Geltungsbereich können aufgrund der geplanten Erschließung, des Regenrückhaltebeckens sowie der bestehenden Topografie und den dadurch notwendigen Geländeeingriffen größtenteils nicht erhalten werden. Allerdings werden insgesamt gesehen mehr neue Gehölze zur Pflanzung festgesetzt.

Von einem Ausgleich kann im Zuge des Verfahrens nach § 13 b abgesehen werden.

7.1.8. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich fast vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, da dieser den Bereich größtenteils bereits als allgemeines Wohngebiet festsetzt, lediglich ein kleiner Bereich im Westen wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Dieser Bereich ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Aufstellung des Bebauungsplans "An der Deggendorfer Straße" mit integrierter Grünordnung Markt Teisnach <u>Landkreis Regen</u>

8. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der	
geplanten Fortschreibung – maßstablos	9
Abb. 2: Auszug aus dem BayernAtlas vom 07.09.2018 Schutzgebiete gemäß Europarech	ıt—
ohne Maßstab	10
Abb. 3: Auszug aus dem BayernAtlas vom 07.09.2018 Schutzgebiete gemäß nationalem	
Recht und Biotopkartierung– ohne Maßstab	11
Abb. 4: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 07.09.2018	12
Abb. 5: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom 07.09.2018) – Maßstab 1:5.0	00
	13

II. Verfahren

Fassung vom

ii. verianren		
1. Aufstellungsbeschlu	uss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	
	_	017 die Aufstellung des o.g. Deckblattes ortsüblich bekannt gemacht
2. Öffentliche Auslegu	ung	
Die öffentliche Auslegung der Zeit vom bis e		gte nach Bekanntmachung vomin
3. Beteiligung der Träg	ger öffentlicher Belange	
	öffentlicher Belange gem bis (Frist: 1 Mc	§ 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom onat)
4. Erneute öffentliche	Auslegung	
	uslegung gem. § 3 Abs. 2 B bis einschließlich	auGB erfolgte nach Bekanntmachung vom
5. Erneute Beteiligung	ı der Träger öffentlicher Belaı	nge
	der Träger öffentlicher Beld der Zeit vom bis	ange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem (Frist: 1 Monat)
6. Satzung		
		Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. rt. 23 GO in der Fassung vom als
7. Inkrafttreten		
Der Satzungsbeschluss zu Halbsatz 2 BauGB ortsüblic	_	ng wurde am gemäß § 10 Abs. 3
Mit dieser Bekanntmachur	g ist der Bebauungsplan in K	raft getreten.
Teisnach,		Daniel Graßl
		Erster Bürgermeister
Entwurf vom	04.10.2018	
Erneuter Entwurf vom	04.07.2019	

.....

III. FESTSETZUNGSPLAN

1. Bebauungsplan "An der Deggendorfer Straße" mit integrierter Grünordnung

Planung	:
---------	---

wp gesellschaft von architekten mbH

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

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

.....

Kathrin Bollwein

Ablauf: Entwurf vom 04.10.2018

Erneuter Entwurf vom 04.07.2019

Fassung vom