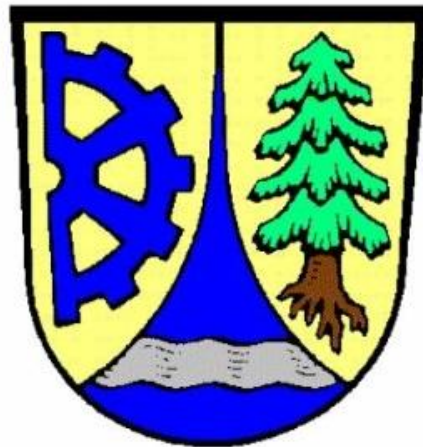


Änderung des Bebauungsplans  
**„Hundsrück“**  
durch Deckblatt Nr. 10

Fassung vom 15.04.2021



Markt Teisnach  
Landkreis Regen

Bebauungsplan:

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH

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

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

Umweltbericht +  
Grünordnung:

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

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

## Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung „Hundsrück“ DB Nr.10 .....	5
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlage</b> .....	5
<b>2.</b>	<b>Anlass und Zweck der Planung</b> .....	5
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung</b> .....	6
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen</b> .....	6
<b>5.</b>	<b>Lage und Bestandssituation</b> .....	7
5.1.	Räumliche Übersicht, maßstablos .....	7
5.2.	Geltungsbereich .....	7
5.3.	Derzeitige Nutzung .....	8
5.4.	Ver- und Entsorgung .....	8
5.4.1.	Wasserversorgung .....	8
5.4.2.	Abwasserbeseitigung .....	8
5.4.3.	Energieversorgung .....	8
<b>6.</b>	<b>Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben</b> .....	9
6.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	9
6.2.	Regionalplanung .....	10
6.3.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung .....	10
6.4.	Vorbereitende Bauleitplanung .....	11
6.5.	Verbindliche Bauleitplanung .....	12
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	13
<b>8.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	14
8.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption .....	14
8.2.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan .....	14
<b>9.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	14
II.	Umweltbericht .....	15
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	15
1.1.	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans</b> .....	15
1.2.	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung</b> .....	15
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	16
2.1.	<b>SCHUTZGUT Arten und Lebensräume</b> .....	16
2.2.	<b>Wasser</b> .....	17
2.3.	<b>Schutzgut Boden</b> .....	17
2.4.	<b>Schutzgut KLIMA und LUFT</b> .....	17
2.5.	<b>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</b> .....	17

<b>2.6</b>	<b>Schutzgut Mensch</b> .....	18
<b>2.7</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b> .....	18
<b>2.8</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter</b> .....	19
<b>3.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	20
<b>4.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	20
<b>4.1</b>	<b>Vermeidung und Verringerung</b> .....	20
<b>4.2</b>	<b>Eingriffsermittlung</b> .....	20
<b>4.3</b>	<b>Ausgleich</b> .....	20
<b>5.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	20
<b>6.</b>	<b>Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	20
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	21
<b>8.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	21
III.	Verfahren .....	23
IV.	FESTSETZUNGSPLAN .....	24
<b>1.</b>	<b>Bebauungsplan „Hundsrück“ mit Deckblatt Nr. 10</b> .....	24

## I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung „Hundsrück“ DB Nr.10

### 1. Rechtsgrundlage

Der Markt Teisnach hat am 05.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Hundsrück“ durch vorliegendes Deckblatt zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Änderung erfolgt nach dem Regelverfahren.

### 2. Anlass und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Hundsrück“ soll um eine Fläche von 1.845 m<sup>2</sup> erweitert werden. Derzeit ist dieser Bereich auf Flächennutzungsplanebene als Grünfläche ausgewiesen. Tatsächlich befindet sich hier eine dem Sondergebiet der Grund- und Mittelschule zugewiesene geschotterte Fläche.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde die Sondergebietsfläche „Grund- und Mittelschule“ in einem Umgriff gewählt, der die baulichen Anlagen samt Nebenanlagen aufnahm. Bauliche Weiterentwicklungen wurden im Laufe der Zeit auf Flächennutzungsplanebene nicht angepasst, da sie sich immer in einem untergeordneten Rahmen bewegten.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Bestandssituation angepasst. Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans wird zukünftig auf Ebene des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Zuordnung zu dem Gewerbegebiet „Hundsrück“ soll der Ausweisung eines Firmenparkplatzes dienen.

Mögliche Nutzungskonflikte zwischen der neu geplanten Parkplatzfläche und dem Sondergebiet wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft.

Eine Kurzstellungnahme der Firma Geoplan liegt bei (siehe Anlage 1)

### **3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans möchte der Markt, im Sinne der LEP Bayern (2013), die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten, ermöglichen und somit die bereits jetzt befestigte Fläche nutzen. Das Stellplatzmanagement von größeren Firmen, gerade im ländlichen Raum, spielt aufgrund der meist schlechten Anbindung an den ÖPNV zunehmend in Bezug auf die Mitarbeiterbindung, Mitarbeiteranwerbung und der tatsächliche Erforderlichkeit eine wichtige Rolle. Im Sinne des LEPs Bayern kann mit vorliegender Deckblattänderung die Standortvoraussetzung für die ansässige Firma verbessert werden.

### **4. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen**

Alternativ bietet sich im Bereich des Gewerbegebietes oder angrenzend keine geeignete Fläche für die Erweiterung des Firmenparkplatzes, ohne dass es im Sinne der Nachhaltigkeit zu weiterer Versiegelungen von Flächen komme würde.

Negative Auswirkungen durch die Deckblattänderung sind nicht zu befürchten.

## 5. Lage und Bestandssituation

### 5.1. Räumliche Übersicht, maßstablos



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

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Hauptortes in unmittelbarer Anbindung an das bestehende Sondergebiet im Nord-Osten und dem Gewerbegebiet „Hundsrück“ im Süden. Im Westen schließt an das Plangebiet eine Grünfläche an.

Im Norden und Westen befinden sich die Gebäude der Grund- und Mittelschule. Im Süden befindet sich das Werksgelände der Firma Rohde und Schwarz. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

### 5.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts mit einer ca. 1.845 m<sup>2</sup> großen Fläche umfasst die Fl. Nr. 410 TF, der Gemarkung Teisnach.

### 5.3. Derzeitige Nutzung

Bei der ca. 1.845m<sup>2</sup> großen Fläche handelt es sich um eine geschotterte Ausweichfläche, die derzeit von der Grund- und Mittelschule bzw. vom Kindergarten genutzt wird. Das Planungsgebiet wird ausgehend von der „Kaikenrieder Straße“ erschlossen.

### 5.4. Ver- und Entsorgung

#### 5.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauchwasser ist für die Parkplatzfläche nicht notwendig.

#### 5.4.2. Abwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser soll breitflächig versickern. (geschotterte Fläche)

#### 5.4.3. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk AG.



## **6. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben**

### 6.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Dem LEP Bayern 2013 (Stand 01.01.2020) ist als Ziel zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ folgendes zu entnehmen.

#### 2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

(G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

#### 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.

#### 5. Wirtschaft

##### 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

## 6.2. Regionalplanung

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

### B II – Siedlungswesen

#### 1 Siedlungsentwicklung

- 1.0 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehender Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

### B IV – Wirtschaft

#### 2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

- 2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

- (G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

#### 3 Industrie und Handwerk

- 3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

- (G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass
- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
  - die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
  - bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

## 6.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Um dem Ziel der Landes- und Regionalplanung im Sinne einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes nachzukommen, will der Markt Teisnach den bestehenden Bebauungsplan durch das Deckblatt 10 ändern. Das Gebiet schließt an bereits bebaute Flächen und knüpft an vorhandene Infrastrukturen an.

Eine Zersiedlung der Landschaft ist mit der vorliegenden Planung nicht zu befürchten.

#### 6.4. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Im Zuge des Parallelverfahrens wird der Geltungsbereich in Gewerbegebietsfläche geändert



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

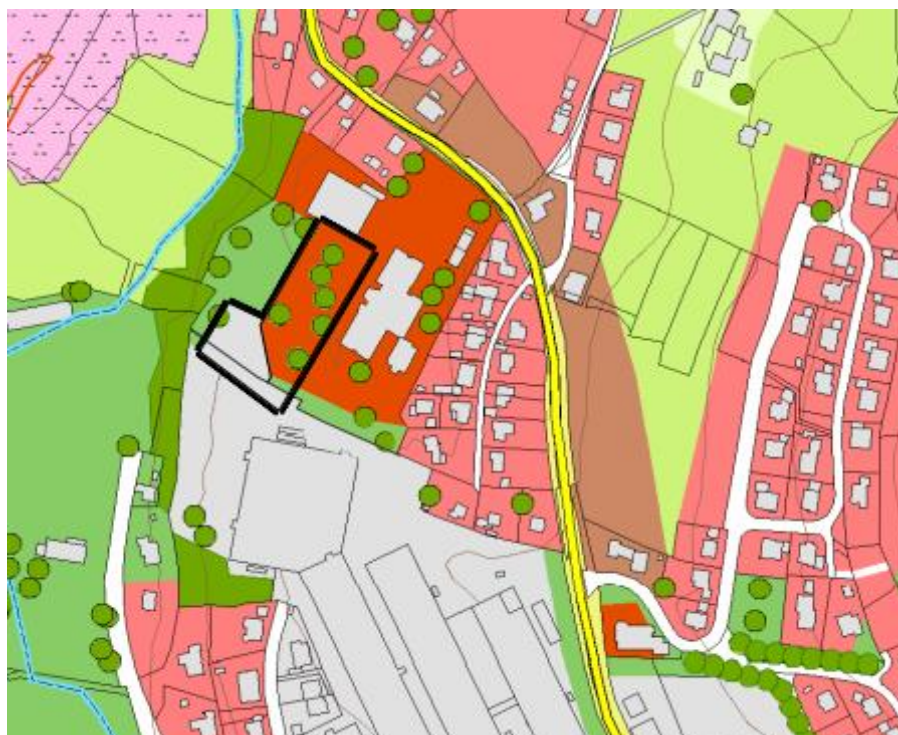


Abb. 3: Vorentwurf Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 4 (ohne Maßstab)

#### 6.5. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Hundsrück“ setzt, wie den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen ist, die im Anschluss an den Erweiterungsbereich bereits vorhandene Nutzung als Parkfläche fort



Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (ohne Maßstab)



Abb. 5: Ausschnitt Deckblattänderung (ohne Maßstab)



## 7. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler



Abb. 6: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas

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

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

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

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

## **8. Planinhalte**

### 8.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

Das Erweiterungsgebiet dient lediglich der Ausdehnung des bestehenden Firmenparkplatzes auf einer bereits geschotterten Fläche. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird die städtebauliche Gesamtkonzeption nicht verändert.

### 8.2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren geänderten (§8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

## **9. Immissionsschutz**

Eine schalltechnische Untersuchung wurde von der Fa. Geoplan, Osterhofen erstellt.  
(S2005047 Parkplatzenerweiterung – Kurzstellungnahme, 16.06.2020)

Der Bebauungsplan „Hundsrück“ ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Plangebiet der vorliegenden Änderung schließt im Norden unmittelbar daran an.

In der vorliegenden Stellungnahme wird die angedachte Nutzung des Parkplatzes inkl. des bereits vorhandenen Betriebes schalltechnisch untersucht. Daraus geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.  
(siehe Anlage 1)

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan „Hundsrück“ soll um eine Fläche von 1.845 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Derzeit ist dieser Bereich auf Flächennutzungsplanebene als Grünfläche ausgewiesen. Tatsächlich befindet sich hier eine dem Sondergebiet der Grund- und Mittelschule zugewiesene geschotterte Fläche.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde die Sondergebietsfläche „Grund- und Mittelschule“ in einem Umgriff gewählt, der die baulichen Anlagen samt Nebenanlagen aufnahm. Bauliche Weiterentwicklungen wurden im Laufe der Zeit auf Flächennutzungsplanebene nicht angepasst, da sie sich immer in einem untergeordneten Rahmen bewegten.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Bestandssituation angepasst. Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans wird zukünftig auf Ebene des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Zuordnung zu dem Gewerbegebiet „Hundsrück“ soll der Ausweisung eines Firmenparkplatzes dienen.

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

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

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und des Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - e) die Vermeidung von Emissionen ...
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien ...
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

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

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

Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung wurde im Auftrag der Fa. Rhode + Schwarz ein Schallschutzgutachten durch GEOPLAN GmbH erstellt.

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

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

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

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

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 17. November 2020.

### **2.1. SCHUTZGUT Arten und Lebensräume**

#### **Beschreibung:**

Der Geltungsbereich liegt im Ortsgebiet des Marktes Teisnach.

Die geschotterte Fläche wird als Parkplatz für die angrenzende Schule und den Kindergarten bei Veranstaltungen genutzt.

Die angrenzenden Böschungen zum Gewerbegebiet und zum Schulgelände wurden mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Der Baumbestand besteht ausschließlich aus heimischen Laubbäumen, insbesondere Eichen, Hainbuchen, Birken, Ahorn. Der Strauchbestand wird regelmäßig auf den Stock gesetzt. Größe und Stammdurchmesser lassen darauf schließen, dass der Gehölzbestand aus der Bauzeit der Schule und des Gewerbebetriebes stammen.

Der Gehölzbestand am westlichen Rand der Schotterfläche stockt auf dem natürlichen Talhang der Teisnach. Der Gehölzbestand ist deutlich älter. In diesem Talhang verläuft ein schmaler Fußweg, der das Schulgelände mit dem Sportplatz im ebenen Tal der Teisnach verbindet.

Das Planungsgebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Kartierte Biotop- und Artenschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### **Auswirkungen:**

Die Fläche wird entsprechend ihrer Nutzung als Parkplatz statt als Grünfläche ausgewiesen. Für die Nutzung durch den angrenzenden Gewerbebetrieb wurde eine Zufahrt vom Betriebsgelände hergestellt. Mit der Einbeziehung in den Bebauungsplan für das GE Hundsrück wird der Parkplatz in das Betriebsgelände einbezogen und durch einen Zaun gesichert.

Alle vorhandenen Gehölzbestände sind von der Nutzungsänderung nicht betroffen und bleiben erhalten.

Der Parkplatz bleibt als Schotterfläche erhalten.

#### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind keine Auswirkungen gegeben.



## **2.2. Wasser**

### **Beschreibung:**

Der Änderungsbereich des Deckblattes ist bereits eine geschotterte Fläche. Baumaßnahmen finden nicht statt.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.

Das Niederschlagswasser kann versickern.

### **Auswirkungen:**

Die GW-Neubildung ändert sich nicht .

### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Wasser sind keine Umweltauswirkungen gegeben.

## **2.3. Schutzgut Boden**

### **Beschreibung:**

Im Zusammenhang mit dem Bau der Schule wurde das Gelände eingeebnet und geschottert. Die Grünflächen auf den begrenzenden Böschungen sind mit einem extensiv gepflegten Gehölzbestand bewachsen, Bodenbearbeitung findet nicht statt.

### **Auswirkungen:**

Auf den vorhandenen anthropogenen Böden werden Bodenfunktionen eingeschränkt erfüllt.

### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Boden sind keine Umweltauswirkungen gegeben.

## **2.4 Schutzgut KLIMA und LUFT**

### **Beschreibung:**

Die angrenzenden Schulgelände und Gewerbeflächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das Schulgelände ist gut durchgrünt, das Gewerbegebiet eingegrünt. Der Parkplatz wird von Gehölzbeständen gerahmt. Durch die Evapotranspiration der Gehölzbestände wird die sommerliche Aufheizung gemindert.

Im Talraum der Teisnach sammelt sich Kaltluft.

### **Auswirkungen:**

Durch die Änderung der Nutzergruppe des vorhandenen Parkplatzes treten keine Veränderungen ein.

### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine Umweltauswirkungen gegeben.

## **2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

### **Beschreibung:**

Die geschotterte Fläche liegt zwischen Schulsportgelände und Gewerbegebiet. Sie wird nicht für Freizeit und Erholungsaktivitäten genutzt.

**Auswirkungen:**

keine

**Ergebnis:**

Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ist nicht betroffen.

## **2.6 Schutzgut Mensch**

**Beschreibung:**

Der Parkplatz wird zukünftig nicht mehr über das Schulgelände sondern das Betriebsgelände des angrenzenden Unternehmens angefahren. Die Umfahrung des Schulgeländes bleibt erhalten und wird auch weiter genutzt.

Mit Ausnahme der Einzäunung finden keine Baumaßnahmen am Parkplatz statt.

An das Schulgelände und die Umfahrung grenzt östlich die Wohnbebauung in der Flurstraße an. Sie liegt höher als das Schulgelände.

Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung wurde im Auftrag der Fa. Rhode + Schwarz ein Schallschutzgutachten durch GEOPLAN GmbH erstellt (s. Anlage).

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch alle vorhandenen Betriebsparkplätze, der An- und Abfahrtszeiten im 3-Schichtbetrieb und der Beibehaltung des Belags als Schotterfläche ergibt sich für die angrenzenden Wohngebiete, dass alle Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

**Auswirkungen:**

keine

**Ergebnis:**

Für das Schutzgut Mensch sind keine Umweltauswirkungen gegeben.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

## 2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	keine	Eingrünung bleibt erhalten Nutzung bleibt erhalten Keine Neuversiegelung
Wasser	keine	Parkplatz bleibt als Schotterfläche erhalten
Boden	keine	Keine Baumaßnahmen
Klima + Luft	keine	
Landschaftsbild Erholung	keine nicht betroffen	Eingrünung bleibt vollständig erhalten Keine Erholungs- und Freizeitnutzung der aktuell als Grünfläche ausgewiesenen Schotterfläche am Rand des Schulsportgeländes
Mensch	keine	Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten
Kultur- + Sachgüter	nicht betroffen	

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es gibt keine Veränderung, da lediglich sich die Nutzergruppe ändert aber nicht die Nutzung selbst.

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

#### **4.1 Vermeidung und Verringerung**

Es finden keine Baumaßnahmen und Geländeänderungen statt. Der Gehölzbestand auf den angrenzenden Böschungen bleibt erhalten.

Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

#### **4.2 Eingriffsermittlung**

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetzt. Sie gehört zu den Freianlagen des Schulgeländes und wurde als eingegrünter Behelfsparkplatz gestaltet.

Dieser geschotterte Parkplatz soll zukünftig in den Geltungsbereich des angrenzenden Gewerbegebietes Hundsrück integriert werden, weil er an den Parkplatz des benachbarten Unternehmens angebunden wird.

Das Gelände hat bereits jetzt nur eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Es finden, mit Ausnahme der Änderung der geschotterten Zufahrt, keine Baumaßnahmen und keine Neuversiegelung statt.

#### **4.3 Ausgleich**

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Mit der Anbindung des wenig genutzten Ausweichparkplatzes an den benachbarten Gewerbebetrieb kann vorerst vermieden werden, dass der Betrieb weitere Mitarbeiterparkplätze auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bauen muss.

### **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist die Bestandsaufnahme im November 2020.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der bayerische Leitfaden verwendet.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) diente das Schallschutzgutachten der Fa. GEOPLAN GmbH.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Teisnach.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan „Hundsrück“ soll um eine Fläche von 1.845 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Derzeit ist dieser Bereich auf Flächennutzungsplanebene als Grünfläche ausgewiesen. Tatsächlich befindet sich hier eine dem Sondergebiet der Grund- und Mittelschule zugewiesene geschotterte Parkplatzfläche.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde die Sondergebietsfläche „Grund- und Mittelschule“ in einem Umgriff gewählt, der die baulichen Anlagen samt Nebenanlagen aufnahm.

Die Änderung des Flächennutzungsplan und des Bebauungsplans verursacht keine Umweltauswirkungen. Der vorhandene, wenig genutzte Schulparkplatz wird an den Parkplatz des benachbarten Gewerbebetriebes angebunden. Es ändert sich die Nutzergruppe.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Teisnach.

**Abbildungsverzeichnis**

<i>Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas)</i>	7
<i>Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan</i>	11
<i>Abb. 3: Vorentwurf Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 4 (ohne Maßstab)</i>	11
<i>Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (ohne Maßstab)</i>	12
<i>Abb. 5: Ausschnitt Deckplattänderung (ohne Maßstab)</i>	12
<i>Abb. 6: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas</i>	13

### III. Verfahren

#### 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.11.2020 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach Bekanntmachung vom 25.11.2020 in der Zeit vom 04.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021. Zudem fand am 04.12.2020 ein Erörterungstermin im Rathaus des Marktes Teisnach statt.

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 04.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021.

#### 4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 15.02.2021 in der Zeit vom 23.02.2021 bis einschließlich 23.03.2021

#### 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 17.02.2021 in der Zeit vom 17.02.2021 bis 23.03.2021 (Frist: 1 Monat)

#### 6. Satzung

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 15.04.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom 15.04.2021 als Satzung beschlossen.

#### 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Deckblattänderung in Kraft getreten.

Markt Teisnach, .....

.....  
Daniel Graßl  
1. Bürgermeister

Vorentwurf vom                      23.11.2020  
Entwurf vom                            04.02.2021  
Planfassung vom                      15.04.2021

#### IV. FESTSETZUNGSPLAN

##### **1. Bebauungsplan „Hundsrück“ mit Deckblatt Nr. 10**



Planung:

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH

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

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

.....  
Kathrin Bollwein

Ablauf

Vorentwurf vom	05.11.2020
Entwurf vom	04.02.2021
Planfassung vom	15.04.2021