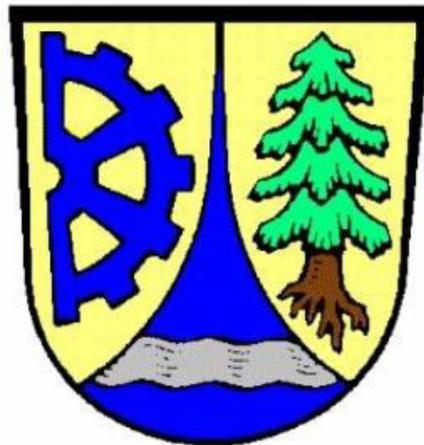


Änderung des Bebauungsplans
„Östlich der Kaikenrieder Straße“
durch Deckblatt Nr. 3

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

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 „Östlich der Kaikenrieder Straße“ DB Nr.3	5
1.	Rechtsgrundlage	5
2.	Anlass und Zweck der Planung	5
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	5
4.	Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen	6
5.	Lage und Bestandssituation	7
5.1.	Räumliche Übersicht	7
5.2.	Geltungsbereich	7
5.3.	Derzeitige Nutzung	7
5.4.	Ver- und Entsorgung	8
5.4.1.	Wasserversorgung	8
5.4.2.	Abwasserbeseitigung	8
5.4.3.	Energieversorgung	8
6.	Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben	9
6.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
6.2.	Regionalplanung	10
6.3.	Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung	10
6.4.	Vorbereitende Bauleitplanung	11
6.5.	Verbindliche Bauleitplanung	12
7.	Denkmalschutz	14
8.	Planinhalte	15
8.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	15
8.2.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	16
II.	Umweltbericht	17
1.	Einleitung	17
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	17
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	17
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	19
2.2.	Wasser	20
2.3.	Schutzgut Boden	22
2.4.	Schutzgut Klima und Luft	22
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	22

2.6	Schutzgut Mensch	23
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	24
2.8	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	24
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	25
4.1	Vermeidung und Verringerung	25
4.2	Eingriffsermittlung	25
4.3	Ausgleich	28
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	31
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	32
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	32
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
III.	Verfahren.....	35
IV.	FESTSETZUNGSPLAN	36
1.	Bebauungsplan „Östlich der Kaikenriederstraße“ mit Deckblatt Nr. 3	36

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung „Östlich der Kaikenrieder Straße“ DB Nr.3

1. Rechtsgrundlage

Der Markt Teisnach hat am 16.04.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Östlich der Kaikenrieder Straße“ durch vorliegendes Deckblatt zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 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 Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Kaikenrieder Straße“ ging bereits im Jahr 2019 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes voraus.

Unmittelbar an das bestehende Baugebiet angrenzend, schließt auf Flächennutzungsplanebene ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 27.500 m² an. Im Zuge der Fortschreibung wurde eine Bedarfsermittlung veranlasst, dessen Ergebnis zur Folge hatte, dass man grundsätzlich an der Größe des ausgewiesenen Gebietes festhalten will, um langfristig dem Bedarf an Wohnraum gerecht werden zu können.

Die Umsetzung auf Bebauungsplanebene soll nun schrittweise erfolgen, um eine zeitweise Zergliederung durch ein Überangebot an Baugrundstücken zu vermeiden. Der Markt Teisnach hat sich deshalb bewusst für die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans mittels Deckblattänderung entschieden und gegen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

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

Ausgehend von der Erschließungsstraße „Am Sonnenhang“ wird derzeit die Flurnummer 442/1 erschlossen, die sich im Geltungsbereich des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan „Brandlwiese“ (Parz. 10) befindet. Diese Parzelle soll aus dem Bebauungsplan „Brandlwiese“ herausgenommen werden und zukünftig in den Geltungsbereich „Östlich der Kaikenrieder Straße“ aufgenommen werden.

In dem Zusammenhang wird die Parzelle 22 überarbeitet. Zum einen da hier der rechtskräftige Bebauungsplan nicht der vorhandenen Bebauung entspricht und zum andern möchte man im Zuge der Überarbeitung eine Nachverdichtung erwirken und der Parzelle 22 ein weiteres Baufenster zuweisen. Die ursprünglich vorgesehene

verkehrstechnische Anbindung der oben genannten Flurnummer wird weiter in den Süden verlegt und dient zukünftig der Erschließung der hinter liegenden Erweiterungsfläche.

Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur, der günstigen topografischen Lage (Ostwesthang) bietet die Erweiterungsfläche beste Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland.

4. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen

Der Markt Teisnach möchte mit einer behutsamen Erweiterung für zusätzliche Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes, dem vorhandenen Bedarf nachkommen.

So wird durch die Deckblattänderung der bereits durch den Flächennutzungsplan ausgewiesene Bereich zu einem Teil Bauland.

Alternativ bestünde die Möglichkeit mit Neuaufstellung eines Bebauungsplans, größeren Geltungsbereich und über eine durchgehende öffentliche Erschließungsstraße die Ziele des Flächennutzungsplans in einem Schritt zu erfüllen. Da man jedoch bedarfsgerecht das neue Gebiet schrittweise entwickeln möchte, um die bereits erwähnte Zergliederung zu vermeiden, hat man sich dagegen entschieden.

Negative Auswirkungen durch die Deckblattänderung sind nicht zu befürchten.

5. Lage und Bestandssituation

5.1. Räumliche Übersicht



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

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich des Marktes Teisnach. Im Norden schließt direkt an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Fläche an. Im Osten grenzt ein kleines Waldgebiet an.

5.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts mit einer ca. 7970 m² großen Fläche umfasst die Fl. Nr. 438/1, 438/2, 456/8, 456/7, 442, 442/1, der Gemarkung Teisnach.

Die externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.003 m² umfasst die Flurnummer 520, der Gemarkung Teisnach.

5.3. Derzeitige Nutzung

Bei der ca. 7970 m² großen Fläche handelt es sich größtenteils um eine intensiv als Grünland bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche. Teilflächen gehören zu bereits privat bebauten Flächen und dienen als Gartenflächen.

Das Planungsgebiet wird ausgehend von der Straße „Am Sonnenhang“ erschlossen.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

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

5.4.2. Abwasserbeseitigung

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

5.4.3. Energieversorgung

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

6. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben

6.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

6.2. Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald (Stand 13.04.2019) stellt den Markt Teisnach als Kleinzentrum dar und sieht folgende Grundsätze 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.

6.3. Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

Um dem Ziel der Landesplanung und der Regionalplanung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nachzukommen will der Markt Teisnach den bestehenden Bebauungsplan durch das Deckblatt 3 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.

Die Siedlungsentwicklung kann aufgrund der Geringfügigkeit als bedarfsgerecht bezeichnet werden.

6.4. Vorbereitende Bauleitplanung

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



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

6.5. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Östlich der Kaikenrieder Straße“ setzt, wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, im Geltungsbereich der Deckblattänderung bereits teilweise Wohnbebauung fest. Die Erweiterungsflächen auf Flurnummer 442 grenzen unmittelbar an.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan „Brandlwiese“ setzt ebenfalls, wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, im Geltungsbereich der Deckblattänderung bereits Wohnbebauung fest. Die Parzelle 10 wird im Parallelverfahren aus dem Geltungsbereich „Brandlwiese“ herausgenommen und in die vorliegende Deckblattänderung aufgenommen.

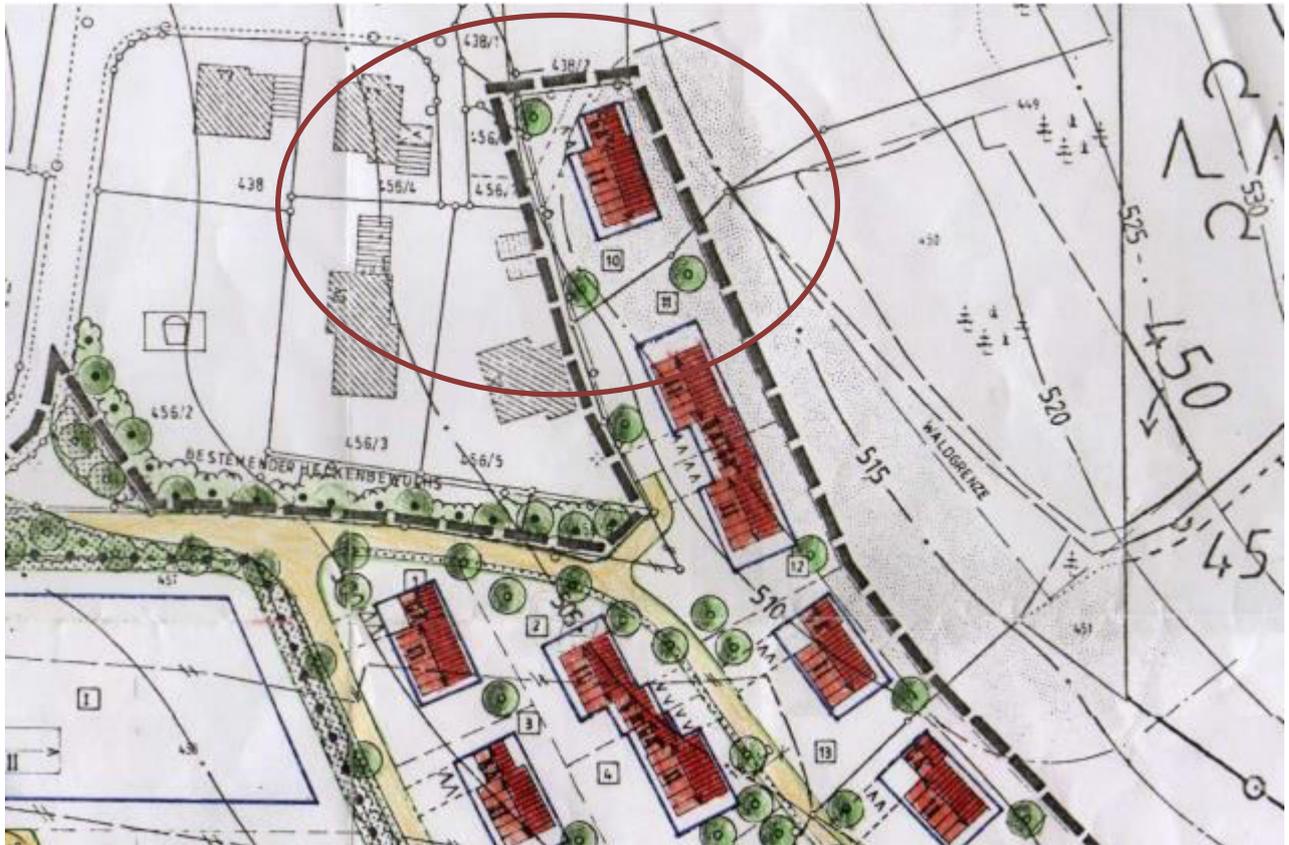


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

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. 3: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 08.10.2020

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 Ausstattungstücke 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

Entlang der Erschließungsstraße „Am Sonnenhang“ werden die städtebaulichen Grundzüge fortgesetzt und an der zweigeschossigen Bebauung festgehalten. Im Erweiterungsgebiet stellt sich in Bezug auf die Topographie eine andere Situation dar, als auf den bereits bebauten Flächen. Hier befindet sich eine starke Hanglage, so dass in diesem Bereich eine Art eigenständiges Quartier entsteht.

Die Erschließung wird westseitig über einen privaten Wohnweg mit Wendeplatte erfolgen. Die Höhenlage der Erschließung verläuft weitestgehend auf dem Urgelände, so dass Geländeänderungen möglichst vermieden werden können. Ausgehend vom Erschließungsniveau werden talseits dreigeschossige Gebäude zulässig. Im Bereich des Baufensters steigt das Gelände um ca. 5m an. Das bedeutet, dass ohne Geländeabtrag eine natürliche Belichtung und Belüftung über die Ostfassade frühestens im oberen Drittel des ersten Stockwerks möglich ist. Weiter östlich befindet sich im Anschluss an das zu erschließende Gebiet eine biotopkartierte Hecke auf Lesesteinwall am Waldrand, so dass der Eingriffe in das Gelände möglichst gering gehalten werden soll. Die Geländeänderungen können in einem verträglichen Maß gehalten werden, indem man die Wandhöhe straßenseitig auf 9,50 m festsetzt. Ohne größere Eingriffe entstehen so auf zwei Vollgeschossen (1. und 2. Obergeschoss) Wohnräume, die allseitig natürlich belichtet werden können. Im Erdgeschoss bieten sich Nebenräume und integrierte Garagen an.

Durch die großzügig festgelegten Baufester möchte man die Möglichkeit geben, bei späterem Bedarf unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der angestrebten Nachverdichtung eine Wohnraumerweiterung zu ermöglichen.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Waldgrundstücke sind nicht an Forstwege angebunden. In Verlängerung der Erschließungsstraße wird am Waldrand entlang ein Geh- und Fahrrecht zugunsten dieser Flurstücke in einer Breite von 4 m aufgenommen.

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Bebauungsplans „Kaikenrieder Straße“ erfolgt über die Ringstraße „Am Sonnenhang“, welche an die „Kaikenrieder Straße“ angebunden ist. Zum Teil erschließen, davon abgehend, kleine, schmale Stichstraßen Gebäude in zweiter Reihe.

Eine dieser Stichstraßen wird zur Erschließung des geplanten Gebietes herangezogen.

Die vorhandene Breite und der Anschluss an die Ringstraße sind für die geringfügige Erweiterung ausreichend, allerdings wäre bei einer Weiterführung des Baugebiets die vorhandene Dimensionierung nicht angemessen. Da ein Ausbau aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht möglich ist und somit die Erschließung eines größeren Gebietes nicht sinnvoll wäre, wird für die Erschließung eine private Stichstraße gewählt. Sofern die Gemeinde in weiterführenden Planungen das auf Flächennutzungsplanebene ausgewiesene nördliche allgemeine Wohngebiet umsetzen möchte, muss dieses über die weiter nördlich gelegene Straße „Zum Hochfeld“ erschlossen werden. Zudem kann die nördlich des Plangebiets gelegene Fläche aufgrund des Zuschnitts der Fl. Nr. 372 in einer angemessenen Breite an den Ring „Am Sonnenhang“ angeschlossen werden.

8.2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

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

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Markt Teisnach möchte mit einer behutsamen Erweiterung für zusätzliche Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes, dem vorhandenen Bedarf nachkommen.

So wird durch die Deckblattänderung der bereits durch den Flächennutzungsplan ausgewiesene Bereich zu einem Teil Bauland.

Die Gesamtfläche des ca. 8.000 m² großen Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

• Bestehendes WA B-Plan „Kaikenrieder Str.“	1.103,00 m ²
• Bestehendes WA B-Plan „Brandlwiese“	875,31 m ²
• Geplantes WA (inkl. Bestand)	4.768,11 m ²
• Grünflächen, privat	1.361,27 m ²
• Grünflächen, LSG /Biotop	963,88 m ²
• Verkehrsflächen, inkl. Forstweg	<u>878,50 m²</u>
	7.971,76 m ²
• Ausgleichsfläche	2.003,00 m ²

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.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erfolgt nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau und gem. „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“.

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 6. November 2020.

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt am Rand des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Die Grenze verläuft innerhalb des Geltungsbereichs in nicht bebaubaren Freiflächen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das Biotop 6944-0027-002 „Heckenabschnitte am östlichen Ortsrand von Teisnach“, Teilfläche 2: „mit Anschluss an den Wald. Ein Stockhieb der Hecken erfolgt nicht regelmäßig, vor allem (2) hat eher Baumheckencharakter und wird von Eichen geprägt.“



Die Eichen-geprägte Baumhecke stockt auf einer Waldrandstufe. Der Gehölzbestand ist eine nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützten Gehölzstruktur. Ein Abschneiden, eine Rodung, eine Fällung oder eine auf sonstige Weise erhebliche Beeinträchtigung des Bestandes ist verboten.

Aufgrund Ihres Alters bieten die Eichen einen optimalen Lebensraum für Höhlenbrüter. Mit dem Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie – Fledermaus-Wochenstuben und Haselmausnester – und der Vogelschutzrichtlinie – Nester und Horstandorte von Vögeln der Kulturlandschaft - zu rechnen. Darüber hinaus ist die südexponierte Baumhecke mit vorgelagertem, mager-trockenem Saum Lebensraum für zahlreiche weitere naturschutzfachlich relevante Arten, z.B. Reptilien.

Der im Geltungsbereich stockende Wald ist eine Sukzessionsfläche mit Kirsche, Birke, jungen Fichten.

Das Grünland des Erweiterungsgebietes wird aktuell als Mähwiese bewirtschaftet. Als Gräser konnten zum späten Aufnahmezeitpunkt dominant Lieschgras, Glatthafer, Knäuelgras und Quecke bestimmt werden. Die Dominanz der Obergräser deutet auf eine nährstoffreiche Wiese hin, die starke Ausbreitung der Quecke auf einen schlechten Pflegezustand. Das Artenspektrum der Kräuter weist nur wenige Arten auf, die nicht im Intensivgrünland ebenfalls vertreten sind: Spitzwegerich, Rotklee, Schafgarbe, Sauerampfer, breitblättriger Ampfer, Bärenklau, Hahnenfuß, Habichtskräuter.

Der Artenbestand deutet darauf hin, dass das Grünland bis vor kurzem als Intensivgrünland bewirtschaftet und jetzt durch einmalige Mahd eine Minimalpflege erfolgt. Gem. Listen 1a und 1b kann das Grünland als „Brachfläche < 5 Jahre“ in die Kategorie I oberer Wert bzw. Kategorie II unterer Wert eingestuft werden.

Auswirkungen:

Die Ausweisung eines WA ist mit den Schutzgebietszielen der LSG-Verordnung nicht vereinbar. Das WA wird so abgegrenzt, dass das LSG nicht berührt wird. Wald und das Biotop am Waldrand bleiben unverändert erhalten. Alle Flächen innerhalb des LSG werden mit der Signatur „T-Linie“ als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Festsetzungen für die Biotoppflege in Teilbereichen sichern den Eichenbestand incl. vorgelagerten Saum und den Wald. Verkehrssicherungsmaßnahmen an den Eichen müssen in Abstimmung mit der INB erfolgen.

Für das zusätzlich ausgewiesene WA wird ausschließlich Intensivgrünland beansprucht. .

Ergebnis:

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung erhebliche Auswirkungen gegeben. Eine ökologisch wertvolle Eichenhecke am Waldrand wird erhalten.

2.2. Wasser

Beschreibung:

Das Baugebiet liegt an einem Westhang außerhalb von Gewässern und Überschwemmungsbereichen.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand. Mit Hangschiehtwasser und Oberflächenwasserzufluss von den oberhalb gelegenen Waldflächen muss gerechnet werden.

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch den Versiegelungsgrad reduziert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist eine Fließerde aus sandigem Lehm, die lagenweise steinig bis blockig ausgebildet sein kann. Der Bodentyp ist eine tiefgründige Braunerde.

Auswirkungen:

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren, werden aber in der Gartennutzung teilweise wiederhergestellt.

Ergebnis:

Es sind geringe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Die Siedlung Sonnenhügel liegt auf einem Westhang des breiten Teisnachtales. Im Talraum der Teisnach sammelt sich Kaltluft.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung des WA werden keine messbaren Veränderungen des Klimas und der Luftqualität eintreten.

Ergebnis:

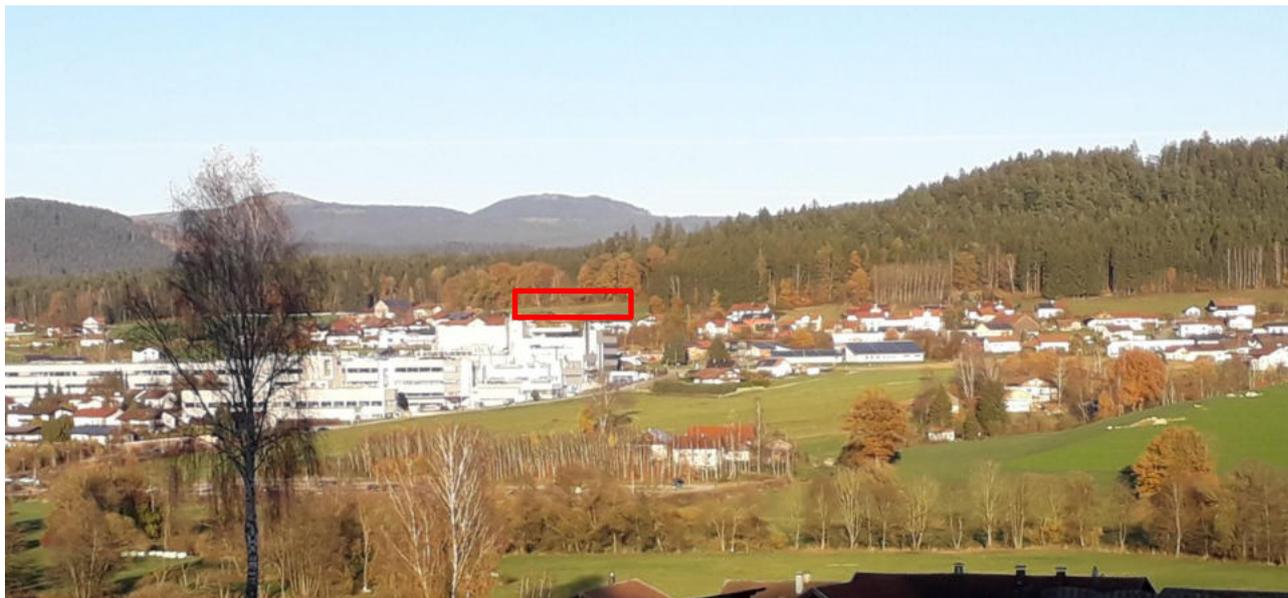
Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Erweiterung des WA nicht betroffen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt am Rand des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Die Grenze verläuft innerhalb des Geltungsbereichs in nicht bebaubaren Freiflächen.

Das Baugebiet liegt an einem steilen Westhang oberhalb der bestehenden Siedlung am Waldrand. Trotz der exponierten Lage mit Fernsicht auf den Vorderen Bayerischen Wald ist die Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild gering. Ortsbildprägend ist hier der große und hohe Gebäudekomplex des unterhalb gelegenen Unternehmens.



Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gering.

Nach einem Schreiben des StMUGV vom 05.07.2006 ist eine planmäßige Bebauung mit dem Charakter eines Landschaftsschutzgebietes in der Regel nicht vereinbar. Daher dürfen Flächennutzungs- und Bebauungspläne grundsätzlich keine Bauflächen im Landschaftsschutzgebiet festsetzen. Die Darstellung kann im Einzelfall durch Befreiung nur zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Die Bebauung ist nur geringfügig (z. B. zur Ortsabrundung), tangiert nur den Randbereich des Landschaftsschutzgebiets und stellt einen Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung auf das Landschaftsschutzgebiet dar.

Das Schutzgebiet und der betroffene Landschaftsbestandteil müssen durch die Bauleitplanung in ihrer Substanz unberührt bleiben.

Die im LSG gelegene Fläche wird als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen und durch differenzierte Festsetzung von Pflegemaßnahmen dauerhaft gesichert.

Die im Landschaftsschutzgebiet gelegene Fläche ist in die Berechnung des Kompensationsbedarfs nicht mit einzubeziehen, da sie keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfährt.

Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind gering.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

An das WA grenzt an vorhandene Wohnbebauung an.

Die Zufahrtsstraße zum WA erfolgt durch eine private Stichstraße.

Auswirkungen:

keine

Ergebnis:

Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind gering.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	Angrenzendes Biotop bleiben erhalten	Keine Veränderung für angrenzende Biotope – durch Festsetzung von Schutz- und Pflegemaßnahmen gewährleistet Erweiterungsflächen des WA auf Grünland
Wasser	Versiegelung	
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	Versiegelung des Bodens rel. gering
Klima + Luft	keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Landschaftsbild Erholung	Flächen im LSG Bayerischer Wald bleiben unverändert	Das LSG wird durch die Ausweisung des WA nicht berührt. Alle Flächen innerhalb de LSG werden mit der T-Linie als Schutzgebiet ausgewiesen.
Mensch	angrenzend Wohnbebauung	keine
Kultur- + Sachgüter	Nicht betroffen	

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

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Die biotopkartierte Hecke mit Solitäreichen wird erhalten und durch textliche Festsetzungen gesichert. Vor der Eichenreihe und dem Waldrand wird ein Saum festgesetzt. Alle Flächen innerhalb des LSG werden als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Im Baugebiet wird durch Festsetzungen zur Grünordnung trotz Bebauung Lebensraum für Wildtiere ermöglicht.

4.2 Eingriffsermittlung

Das WA mit einer GRZ von $< 0,35$, d.h. geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad sind als Gebiet mit geringer Eingriffsschwere einzustufen.

Die im Landschaftsschutzgebiet gelegene Fläche ist in der Berechnung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt. Da sie keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfährt, ist kein Eingriff gegeben.

Die bereits in den Bebauungsplänen „Brandlwiese“ bzw. „östlich der Kaikenrieder Straße“ ausgewiesenen Baugrundstücke werden ebenfalls nicht einbezogen, weil sie nur in ihrer Zuordnung zu unterschiedlichen Bebauungsplänen verändert werden.

Auszugleichen ist deshalb die bebaubare Teilfläche von Flurstück 442/1 ohne die Schutzstreifen an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet und den vorhandenen Grünweg am südlichen Rand des Flurstücks.

Der 7.972 m² große Geltungsbereich weist folgende Teilflächen auf:

WA (allgemeines Wohngebiet) Bestand	2.527 m ²
WA (allgemeines Wohngebiet) Neu	3.400 m ²
Öffentliche Grünfläche	354 m ²
Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (incl. 500 m ² biotopkartierte Fläche)	1.691 m ²
	<hr/>
	7.972 m ²



Bewertung der Eingriffsfläche gem. Listen 1 a-c des Leitfadens:

Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild;

Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie III: Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

+ ; - Tendenz der Bewertung zum höheren oder niedrigeren Wert

	Grünland, ehem. Intensivgrün- land	Magerer Wiesensaum am Biotop	Eichen- Hecke (Biotop)	Wald (Vorwald- stadium)
Arten + Lebensräume	Kat II-	Kat II+	Kat III	Kat II
Boden	Kat II	Kat II	Kat II	Kat II
Wasser	Kat II	Kat II	Kat II	Kat II
Klima + Luft	Kat I	Kat II	Kat II	Kat II
Landschaftsbild	Kat I	Kat II	Kat III	Kat II
Einstufung	Kat. II-	Kat II+	Kat III	Kat II

Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs werden folgende Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden Abb. 7 angewendet:

Kategorie bzw. II- 0,5

Bestand	Planung	Fläche	Faktor	Anrechenbare Ausgleichsfläche (m ²)
WA	WA	2.527 m ²	0	0
Grünland	WA	3.400 m ²	0,5	1.700
Grünland	Grünfläche	354 m ²	0	0
Grünland	T-Linie: Saum	510 m ²		
Biotop: Eichenhecke	T-Linie: Erhalt Biotop	500 m ²	0	0
Vorwald	T-Linie: Entwicklung naturnaher Wald	681 m ²	0	0
		7.972 m²		1.700

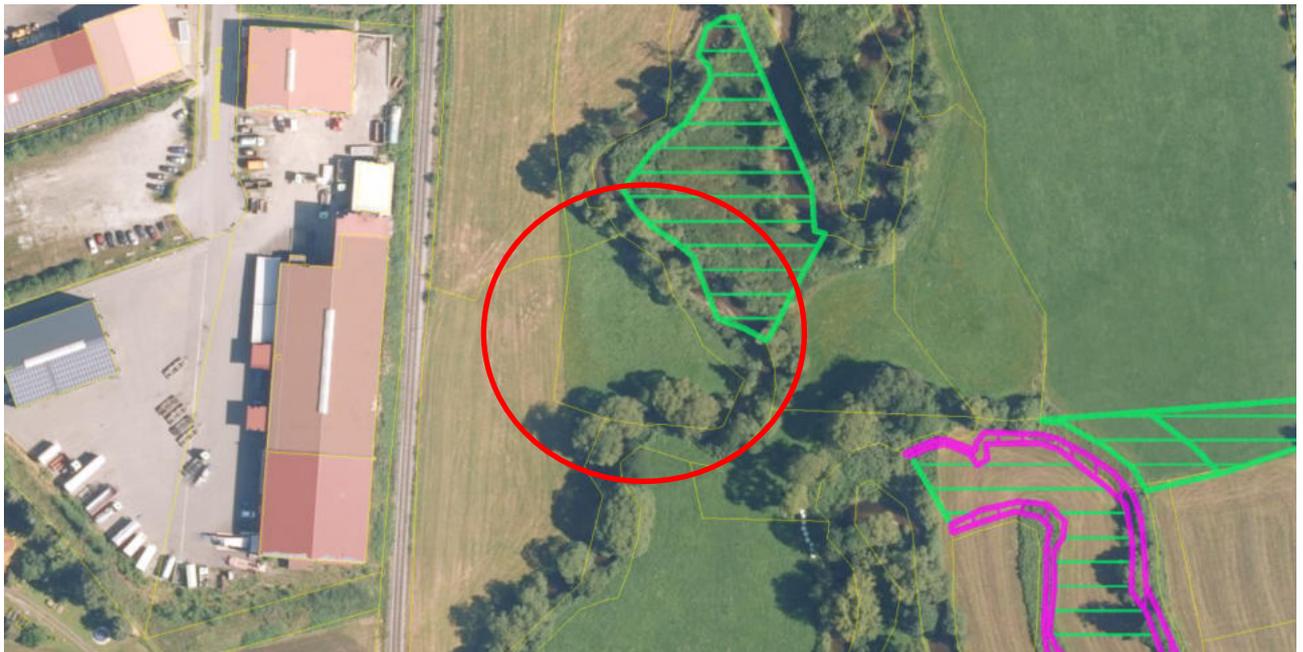
4.3 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt auf Flurstück 520 in der Gemarkung Teisnach

Die Ausgleichsfläche ist Bestandteil des Deckblattes.

Das Flurstück liegt in der Teisnachau in einer Flussschlinge. Die Abgrenzung des ca. 2.000 m² großen Flurstücks entspricht durch Abtragung (ca. 290 m²) und Anlandung (ca. 150 m²) nicht mehr dem aktuellen Gewässerverlauf.

Die tatsächliche Abgrenzung zum benachbarten Feldstück wird durch die Ufergehölze der Mäander bestimmt und muss im Gelände durch Pflöcke deutlich markiert werden.





Die Fläche wird aktuell bis zur Oberkante des Ufers als Intensivgrünland bewirtschaftet. Auf der nördlichen Flussseite sind weitere Flurstücke als Ökokontoflächen ausgewiesen und wurden der Sukzession überlassen.

Diese Flächen werden von Bibern intensiv genutzt, die Strauchweiden am Ufer sind alle deutlich verbissen. Frische Spuren in der geplanten Ausgleichsfläche sind vom Fischotter.



Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme orientiert sich an der benachbarten Ausgleichsfläche, die sich als Sukzessionsfläche im Überschwemmungsbereich zu einem Auwald entwickelt:



Der Boden der Ausgleichsfläche ist ca. 1 m abzutragen und eine Mulde mit Anschluss an die Teisnach ist auszugestalten.

Entlang der Mulde und des Gewässers sind im Spätwinter Weiden im Raster 1 x 1 m zu stecken. Die Weidenruten sind an den Gehölzen der Umgebung zu gewinnen.

Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist in einem Bericht zu dokumentieren. Die Berichtspflicht besteht gegenüber der Gemeinde und der UNB.

Nutzungsaufgabe und Verzicht auf Gegenmaßnahmen zur Gewässerdynamik erlauben die Festlegung des Anrechnungsfaktors 1,0. Das Flurstück hat offiziell eine Größe von ca. 2.000 m². Der Ausgleichsbedarf von 1.700 m² kann mit diesem Flurstück gedeckt werden.

Zur Sicherung des Ausgleichs werden die Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur eindeutigen Abgrenzung, zu den durchzuführenden Pflegemaßnahmen, die hier nur regelmäßige jährliche Müllsammelaktionen sowie zusätzliche nach Hochwasserereignissen auf der Fläche, am Ufer und im Gewässer umfassen, getroffen.

Die Kompensationsfläche ist seitens der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des LfU zu melden (spätestens mit Bekanntmachung des Bebauungsplans). Die Kompensationsfläche ist rechtlich zu sichern (Grundbucheintrag: dingliche Sicherung mit Reallast), wenn sie nicht im Eigentum der Gemeinde steht.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Anbindung des WA wäre nur bei Einbeziehung der nördlich angrenzenden WA-Flächen des Flächennutzungsplans möglich. Da lediglich 3 zusätzliche Parzellen über eine private Stichstraße erschlossen werden, besteht keine Notwendigkeit für die Vermeidung von zusätzlichem Verkehr im bestehenden Baugebiet.

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) diene die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Teisnach. Die gemäß § 4c BauGB vorgegebene Überwachung der Ausgleichsfläche durch die Gemeinde entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 2 erfolgt durch die Berichtspflicht für die Herstellung der Ausgleichsfläche. Der Bericht ist zur Prüfung der UNB weiterzuleiten.

Verkehrssicherungsmaßnahmen an den Eichen im kartierten und gesetzlich geschützten Biotop sind mit der UNB abzustimmen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Teisnach sollen an das bestehende Baugebietes (WA) „östlich der Kaikenrieder Straße“ 3 neue Bauparzellen abgebunden werden.

Die Flächen berühren randlich das LSG Bayerischer Wald. Am Waldrand ist eine Eichen-dominierte Hecke als Biotop ausgewiesen. Die im LSG liegenden Flächen werden nicht in das WA einbezogen.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße und einen privaten Stichweg.

Die als WA ausgewiesene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die angrenzenden, teilweise ausgewiesenen Biotopflächen innerhalb des LSG Bayerischer Wald werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die biotopkartierten Eichen sind potentieller Lebensraum von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und weiterer naturschutzfachlich bedeutender Arten wie z.B. Reptilien.

Die Erweiterung verursacht geringe Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Wasser, Boden und Landschaftsbild (LSG). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Für die Erweiterung müssen ca. 1.700 m² Ausgleichsfläche bereitgestellt werden. Der Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Teisnach, Flur 520/0. Diese Flächen sind Bestandteil des Geltungsbereichs. Die Teisnachau ist durch Bodenabtrag, Geländemodellierung sowie Pflanzmaßnahmen zu optimieren.

Die Kompensationsfläche ist seitens der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des LfU zu melden (spätestens mit Bekanntmachung). Die Kompensationsfläche ist rechtlich zu sichern (Grundbucheintrag: dingliche Sicherung mit Reallast), wenn sie nicht im Eigentum der Gemeinde steht.

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Teisnach. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist durch einen Bericht an die Gemeinde und die UNB zu dokumentieren. Bei Verkehrssicherungsmaßnahmen im Biotop ist die UNB zu beteiligen.

Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas)</i>	7
<i>Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)</i>	11
<i>Abb. 3: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 08.10.2020</i>	14

III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.04.2020 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.10.2020. ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach Bekanntmachung vom 06.10.2020 in der Zeit vom 14.10.2020 bis einschließlich 13.11.2021. Zudem fand am 14.10.2020 ein Erörterungstermin im Rathaus des Marktes Teisnach statt.

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 14.10.2020 bis einschließlich 13.10.2020.

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 23.02.2021

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 Gemeinderat 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 05.10.2020
Entwurf vom 04.02.2021
Planfassung vom 15.04.2021

IV. FESTSETZUNGSPLAN

1. Bebauungsplan „Östlich der Kaikenriederstraße“ mit Deckblatt Nr. 3

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	05.10.2020
Entwurf vom	04.02.2021
Planfassung vom	15.04.2021