

BEBAUUNGSPLAN:**MD ERNSTLHOF****DECKBLATT NR. 1****vom 05.10.2020****GEMEINDE:****TEISNACH****LANDKREIS:****REGEN****REG.BEZIRK:****NIEDERBAYERN**

<p>1. Der Marktgemeinderat Teisnach hat am 28.05.2020 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 1 nach Süden zu erweitern. Die Änderung erfolgt im Regelverfahren nach §8 BauGB, da der Geltungsbereich des B-Planes "MD Ernstlhof" erweitert werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.</p>	
<p>2. Der Vorentwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 28.05.2020 wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 28.05.2020 gebilligt.</p>	
<p>3. Der Vorentwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 28.05.2020 wurde mit Begründung und textlichen Festsetzungen gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2020 bis 03.08.2020 öffentlich ausgelegt.</p>	
<p>4. Zu dem Vorentwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 28.05.2020 wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 30.06.2020 bis 03.08.2020 gegeben.</p>	
<p>5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 05.10.2020 wurde mit Begründung und textlichen Festsetzungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.</p>	
<p>6. Zu dem Entwurf des des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 05.10.2020 wurde den berührten Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit bis gegeben.</p>	
<p>7. Der Markt Teisnach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung des Deckblattes Nr. 1 vom 05.10.2020 gemäß §10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.</p>	
<p>8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan in der Fassung des Deckblattes Nr. 1 wurde am gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan i. d. F. des Deckblattes Nr. 1 in Kraft getreten.</p>	

Teisnach, den

Markt Teisnach

-Graßl-
1. Bürgermeister

VORENTWURF	28.05.2020	
ENTWURF	05.10.2020	
PLANFASSUNG		M 1:1000

Entwurfsverfasser:

Bebauungsplan:

Kollmer & Seitz ArchitektenPartGmbB

Birkenweg 16

94244 Geiersthal

09923 / 802066 (Unterschrift)

Grünordnungsplan/Umweltbericht:

Land Schafft Raum

Landshuter Str. 40

84 109 Wörth a.d. Isar

08702/5689777 (Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN "MD ERNSTLHOF"

Deckblatt Nr. 1

ÄNDERUNG:

2.5 UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

2.5	UMWELTBERICHT.....	4
2.5.1	<i>Rechtliche Grundlagen</i>	4
2.5.1.1	Bayerisches Naturschutzgesetz (Art. 6, Absatz 1).....	4
2.5.1.2	Baugesetzbuch.....	4
2.5.2	<i>Allgemeines</i>	4
2.5.2.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	4
2.5.2.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	5
2.5.2.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	5
2.5.3	<i>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</i>	5
2.5.4	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</i> 11	
2.5.5	<i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</i>	11
2.5.5.1	Vermeidung und Verringerung.....	11
2.5.5.2	Ausgleich.....	11
2.5.6	<i>Alternative Planungsmöglichkeiten</i>	12
2.5.7	<i>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</i> 12	
2.5.8	<i>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</i>	13
2.5.9	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i>	13

ANHANG

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „MD Ernstlhof“, Deckblatt Nr. 1, Stand 05.10.2020
- Bestandsplan zum Bebauungsplan „MD Ernstlhof“, Deckblatt Nr. 1; Stand 05.10.2020

2.5 Umweltbericht

2.5.1 Rechtliche Grundlagen

2.5.1.1 Bayerisches Naturschutzgesetz (Art. 6, Absatz 1)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

2.5.1.2 Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

2.5.2 Allgemeines

2.5.2.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsausgang von Kaikenried. Es handelt sich um die Erweiterung bestehender Ferienhäuser der Schreinerei Ernstl. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung am Ortsausgang von Kaikenried geordnet werden.

Östlich grenzt die Kreisstraße REG 18 an. In nördlicher Verlängerung grenzt die Ortschaft Kaikenried an. Westlich und südlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

2.5.2.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von 2 weiteren Ferienhäusern geschaffen werden.

2.5.2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Regionalplan:

Der Verfahrensbereich gehört zu der Region Donau-Wald (12). Das Planungsgebiet liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, zwischen den Mittelzentren Viechtach, Zwiesel und Regen.

Die südlich angrenzenden Wälder und der Talraum des Flinsbaches sind als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Zusätzlich grenzt an den südlichen Ortsrand von Kaikenried das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Flächennutzungsplan:

Die überplante Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) dargestellt. Die neu geplanten Ferienhäuser befinden sich außerhalb des Dorfgebietes. Die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan macht zum Planungsgebiet folgende Aussage:
Am südlichen Ortsrand von Kaikenried soll keine weitere bauliche Entwicklung erfolgen (bandartige Siedlungsstruktur).
Südwestlich von Kaikenried besteht ein weitgehend intakter Rankenkomplex mit guter Ausstattung mit Hecken, Feldgehölzen und trockenen Säumen.

2.5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Es wird auf den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Im Untersuchungsraum befinden sich im nördlichen Abschnitt schon mehrere kleine Ferienhäuser in Holzbauweise. Westlich der Häuser fällt das Gelände mit einer steilen Böschung ab. Die Böschung wird weitgehend als Weidefläche genutzt. Zwischen den Ferienhäusern und südlich der Schreinerei befindet sich ein Schotterparkplatz (ca. 20 x 25 m). Die beplante Erweiterungsfläche für die beiden neuen Ferienhäuser besteht weitgehend aus Intensivgrünland. Lediglich die Kiesfläche eines ehemaligen Spielplatzes mit angrenzender Böschung in Richtung Westen sind auf der Fläche zu verzeichnen. Auf der beplanten Fläche stehen einige Einzelbäume und entlang der Straßenböschung ist eine dichte Baumreihe mit Heckenbewuchs vorhanden. Auch auf der Süd- und Westseite ist die Fläche von einer Baum- bzw. Strauchreihe eingefasst und abgeschirmt. Das nächste kartierte Biotop befindet sich in ca. 80 m südwestlicher Entfernung (6944-14.39). Es handelt sich um eine ca. 70 m lange und 5 m breite Hecke entlang eines Rankens.

Auswirkungen:

Durch die Bautätigkeit entstehen Lärmbelastungen mittlerer Erheblichkeit. Anlagebedingt werden durch die beiden geplanten Häuser ca. 175 m² Grünland überbaut.

Ergebnis:

Durch den Bau der beiden Ferienhäuser entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

B. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Es wird auf den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Der geologische Untergrund ist granodioritisches bis dioritisches Gestein des Palit. Bei dem Boden handelt es sich um stark lehmige Sande. Die grobe Körnung bedingt eine geringe Bindungskraft für Wasser und Mineralstoffe, damit ergibt sich die Neigung zur Entkalkung und Versauerung. Die Böden trocknen schnell ab und können leicht bearbeitet werden.

Auswirkungen:

Durch den Bau der beiden Ferienhäuser wird gewachsener Boden in einem Umfang von ca. 175 m² versiegelt. Die Zugänge werden in Schotterbauweise ausgeführt.

Ergebnis:

Es ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Es wird auf den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Aufgrund der geologischen Verhältnisse und der Topographie dürfte kein durchgehender Grundwasserleiter vorhanden sein. Das Wasser ist weich bis sehr weich und hat kalkaggressive Wirkung. Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Die Baumaßnahme führt zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Grundwassers, sofern es nicht während des Baubetriebes oder betriebsbedingt durch unsachgemäße Lagerung von grundwassergefährdenden Flüssigkeiten (z.B. Schmier- und Treibstoffe) zu Gefährdungen des Grundwassers kommt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen.

D. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Es wird auf den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Bayerischen Waldes. Dieser ist gekennzeichnet durch mäßig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Die Fläche selbst hat eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Durch die leichte Hanglage nach Süden fließt die Kaltluft Richtung Wald ab. Von Bedeutung ist der angrenzende Wald mit seiner Funktion als Frischluftproduzent.

Auswirkungen:

Die Baumaßnahme führt zu keiner Beeinträchtigung der Klimaschutzfunktion. Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten. Betriebsbedingt entstehen durch geplante Kaminöfen in den Ferienhäusern lufthygienische Belastungen geringer Auswirkung.

Aus Sicht des Brandschutzes ergeben sich keine Probleme. Es handelt sich um einen eingeschossigen Bau. Eine Feuerwehrezufahrt ist gegeben.

Ergebnis:

Der Baubetrieb und die vorgesehene Planung führen zu geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Es wird auf den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Das Untersuchungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Kaikenried in Verlängerung einer bestehenden, bandartigen Siedlungsstruktur des Ernstlhofes.



Blick von der Gartenanlage auf die bestehenden Ferienhäuser des Ernstlhofes.



Blick von den Ferienhäusern auf die Gartenanlage/bestehenden Ortsrand des Ernstlhofes.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung verlängert die bestehende bandartige Siedlungsstruktur nach Süden in geringem Umfang.

Die Festsetzung und Ausbildung eines Ortsrandes nach Süden markiert den Abschluss der baulichen Entwicklung und bindet die Baukörper harmonisch in die Umgebung ein.

Ergebnis:

Die vorgesehene Verlängerung der bandartigen Siedlungsstruktur führt zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Die grünordnerischen Maßnahmen bewirken eine Eingriffsminimierung.

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung

Beschreibung:

Es wird auf den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Das Gebiet hat eine Bedeutung für die naturbezogene Erholung vor allem für die Feriengäste des Ernstlhofes.

Auswirkungen:

Durch den Baubetrieb wird die Erholungsfunktion vorübergehend in Mitleidenschaft gezogen. Nach Abschluss der Baumaßnahme einschließlich der festgesetzten Pflanzung ist eine Aufwertung und Ausweitung der Erholungsfunktion für die Feriengäste zu erwarten.

Ergebnis:

Es ist vorübergehend von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung) auszugehen.

Lärm

Beschreibung:

Es wird auf den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Der Ernstlhof ist ein ortsansässiger Betrieb an dieser Stelle. Es werden zwei neue Ferienhäuser, sowie eine Hofkapelle in Richtung Süden errichtet.

Neben den Ferienwohnungen befindet sich im Ernstlhof eine Schreinerei. Diese befindet sich in dem langen Hauptgebäude in der Mitte. Die Zufahrt sowie die Maschinen befinden sich auf der Ostseite zur Kreisstraße REG 18 und sind somit abgewandt von den Ferienhäusern. Zwischen der Schreinerei und den geplanten Ferienhäusern befindet sich ein Anbau mit Ausstellungsräumen. Die Betriebszeiten der Schreinerei sind laut Auskunft von Hr. Ernst so ausgelegt, dass keine Lärmbelastung der Feriengäste stattfindet. Außerdem richtet sich das Unternehmen Ernstlhof zunehmend am Fremdenverkehr aus, die Schreinereitätigkeiten hingegen nehmen ab.

Eine Beeinträchtigung der Anlage von außen ist durch die bestehende Kreisstraße REG 18 vorhanden, die östlich in direktem Anschluss an die Fläche verläuft. Die Verkehrsbelastung der Kreisstraße lag laut Auskunft des Straßenbauamtes Passau im Jahr 2015 bei 3016 Kfz/24h mit 3,1 % Schwerverkehrsanteil. Nach der Städtebaulichen Lärmfibel (Nomogramm aus DIN 18005 Teil 1) ist mit einem Mittelungspegel für das östliche Gebäude (15 m zur Fahrbahnmitte) zwischen 65 und 70 dB(A) auszugehen. Für das westliche Gebäude (35 m zur Fahrbahnmitte) ist von 60 bis 65 dB(A) auszugehen. Durch die leicht erhöhte Gästezahl sowie deren An- bzw. Abreise ist von einer minimal höheren Lärmbelastung auszugehen.

Auswirkungen:

Nach DIN 18005 sind für Ferienhausgebiete im Dorfgebiet folgende schalltechnischen Orientierungswerte einzuhalten:

Tag 60 dB(A)

Nacht 50 dB(A), bei Gewerbelärm (Schreinerei) 45 dB(A)

Da in der Nacht kein Schreinereibetrieb stattfindet, ergibt sich diese Problematik nicht.

Aufgrund der Verkehrslärmprognose (nur grobe Schätzung) lässt sich ein grundsätzlicher Bedarf an Schallschutzmaßnahmen ableiten.

In Absprache von Hr. Ernst mit Hr. Meier wurde auf die Erstellung eines eigenen Schallschutzgutachtens verzichtet.

Ergebnis:

Es ist von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen. Durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen können die Auswirkungen reduziert und die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Es wird auf den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

H. Wechselwirkungen

Geringfügige Wechselwirkungen bestehen zwischen der Veränderung des Landschaftsbildes, der Erholungsnutzung und der Lärmproblematik.

2.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes würde die Fläche weiterhin als Intensivgrünland genutzt werden. Eine gewisse Nutzung für den Fremdenverkehr (ehemaliger Spielplatz, Trampolin) ist auch jetzt schon feststellbar. Die Erweiterung um 2 Ferienhäuser stellt eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Anlage dar.

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

2.5.5.1 Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Geringe Größe der Gebäude (Ausdehnung, Höhe)
- Natürliche Holzbauweise
- Ausführung der Zugänge in Schotterbauweise
- Als Einfriedung nur Holzlattenzaun mit max. Zaunhöhe von 1 m ohne Sockel zulässig (ein Einzäunung ist ohnehin nicht vorgesehen)
- Geländeänderung bis max. 80 cm Höhe mit Trockenmauern zulässig
- Pflanzung einer Obstwiese als Ortsrandeingrünung
- Verdichtung der bestehenden Baumreihe entlang der Kreisstraße durch Pflanzung einer zweiten Strauchreihe
- Schlaf- und Kinderzimmer werden schallabgewandt angeordnet. Sollte dies nicht möglich sein, ist den Zimmern eine schallabgewandte Belüftungsmöglichkeit zuzuordnen.

2.5.5.2 Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

Geplante Nutzung:	Dorfgebiet
Flurnummer(n):	1180 (Teilfläche), 1183 (Teilfläche)
Gemarkung:	Teisnach
Größe Gesamtfläche:	6.000 m ²
Eingriffsfläche:	ca. 500 m ²
Erwartete Grundflächenzahl:	< 0,35 = Typ B (niedriger Versiegelungsgrad)
Bestand und Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes:	Strukturarmer Zier- und Nutzgarten

= Kategorie I (geringe Bedeutung)

Das Schutzgut Boden wird in Kategorie II (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs) eingestuft.

Das Schutzgut Wasser wird ebenfalls in Kategorie II eingestuft, da hier keine besonderen Funktionen und Beeinträchtigungen vorliegen.

Das Schutzgut Klima/Luft wird in Kategorie I eingestuft, da hier keine besonderen Funktionen und Beeinträchtigungen vorliegen.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird ebenfalls in Kategorie II eingestuft, da es sich um einen Ortsrand mit bislang gewachsener Eingrünung handelt.

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen.

Die Schutzgüter sind somit überwiegend in Kategorie II einzustufen. Der Ausgleichsfaktor liegt laut Matrix zwischen 0,5 und 0,8.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Faktor 0,6 festgesetzt.

Der **Ausgleichsbedarf** beträgt somit $500 \text{ m}^2 \times 0,6 = 300 \text{ m}^2$.

Ausgleichsfläche:

Der Ausgleich wird in Form einer extensiven Wiesennutzung auf 300 m^2 (25 x 20 m) auf Flurnr. 1183, Gemarkung Teisnach erbracht. Die genaue Lage kann dem Grünordnungsplan entnommen werden.

Um die Fläche auszuhagern, ist die ersten 5 Jahre eine 2-3 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr erforderlich. Danach kann eine Extensivierung auf eine 1-2 schürige Mahd in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Die erste Mahd während der Erhaltungspflege soll nicht vor dem 1.7. erfolgen. Während der Aushagerungsphase sollte – wenn es die Witterungsbedingungen zulassen – auf eine sehr frühe Mahd im Mai verzichtet werden. Das Aufbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmittel auf der Ausgleichsfläche ist unzulässig.

2.5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Topografie und Grundstücksverhältnisse ergaben sich keine anderen Planungsmöglichkeiten. Es wurde versucht, die Gebäude an die vorhandene Wegeführung und Gebäudeplanung anzuschließen und in möglichst kompakter Form auszuführen.

2.5.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

2.5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Entwicklung der Artenzusammensetzung der extensiven Wiese (Ausgleichsfläche) ist alle 3 Jahre im Rahmen einer Probekartierung zu überprüfen.

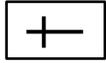
2.5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorgelegte Planung umfasst die Erweiterung eines Fremdenverkehrsbetriebes um zwei Ferienhäuser am südlichen Ortsausgang von Kaikenried. Problematisch ist lediglich die Verlängerung der bestehenden, bandartigen Siedlungsstruktur am Ortsrand zu sehen, die zudem im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ liegt. Da es sich um Baukörper geringer Größe handelt und grünordnerische Maßnahmen zur Schaffung eines Ortsrandes festgesetzt werden, ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch (Lärm)	mittel	gering	mittel	mittel
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	-	mittel
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-

3. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.2.4  Hofkapelle

3.3 GELTUNGSBEREICH, BAUGRENZEN, VERKEHRSFLÄCHEN

3.3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des des Bebauungsplanes

3.3.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 1

Sofern nicht ausdrücklich geändert, behalten die planlichen Festsetzungen des B-Planes "MD ERNSTLHOF" ihre Gültigkeit.

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

5.2.1 E, E + D (Baufenster 5 u. 6)

5.2.1.3 Kapelle: Wandhöhe max. 3,00 m ab geplantem Gelände
Wandhöhe von OK Gelände bis OK Dachhaut
Dach: Satteldach: 35 ° - 40°
Dachdeckung: Dachziegel rot
Blechdeckung

Sofern nicht ausdrücklich geändert behalten die textlichen Festsetzungen des B-Planes "MD ERNSTLHOF" ihre Gültigkeit.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des B-Planes "MD ERNSTLHOF".

BEGRÜNDUNG:

Bedingt durch die stark gestiegene Nachfrage nach Ferienhäusern mit gehobener Ausstattung und dadurch erforderlicher Umstrukturierungen betriebsbedingter Abläufe sollte die bestehende Anlage um 2 Ferienhäuser erweitert werden.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden wird die Möglichkeit eröffnet 2 weitere Ferienhäuser zu errichten.

Gleichzeitig kann dadurch ein Abschluss der Bebauung und die Abgrenzung zur freien Natur erzielt werden.



Herausgegeben vom Bayer. Landesverm...

1169

1258

1259

FERIENWOHN-
HÄUSER
BESTAND

FERIEN-
WNG.
WOHN
HAUS
BESTAND

SCHREI-
NEREI
BESTAND

AUSSTEL-
LUNG

1180

GELTUNGSBEREICH
BEBAUUNGSPLAN

FEUERWEHR-
ZUFAHRT

125

FERIENWOHN
HÄUSER
BESTAND

1183

PARK-
PLATZE

ZUFAHRT

CARPORT

1255

1257

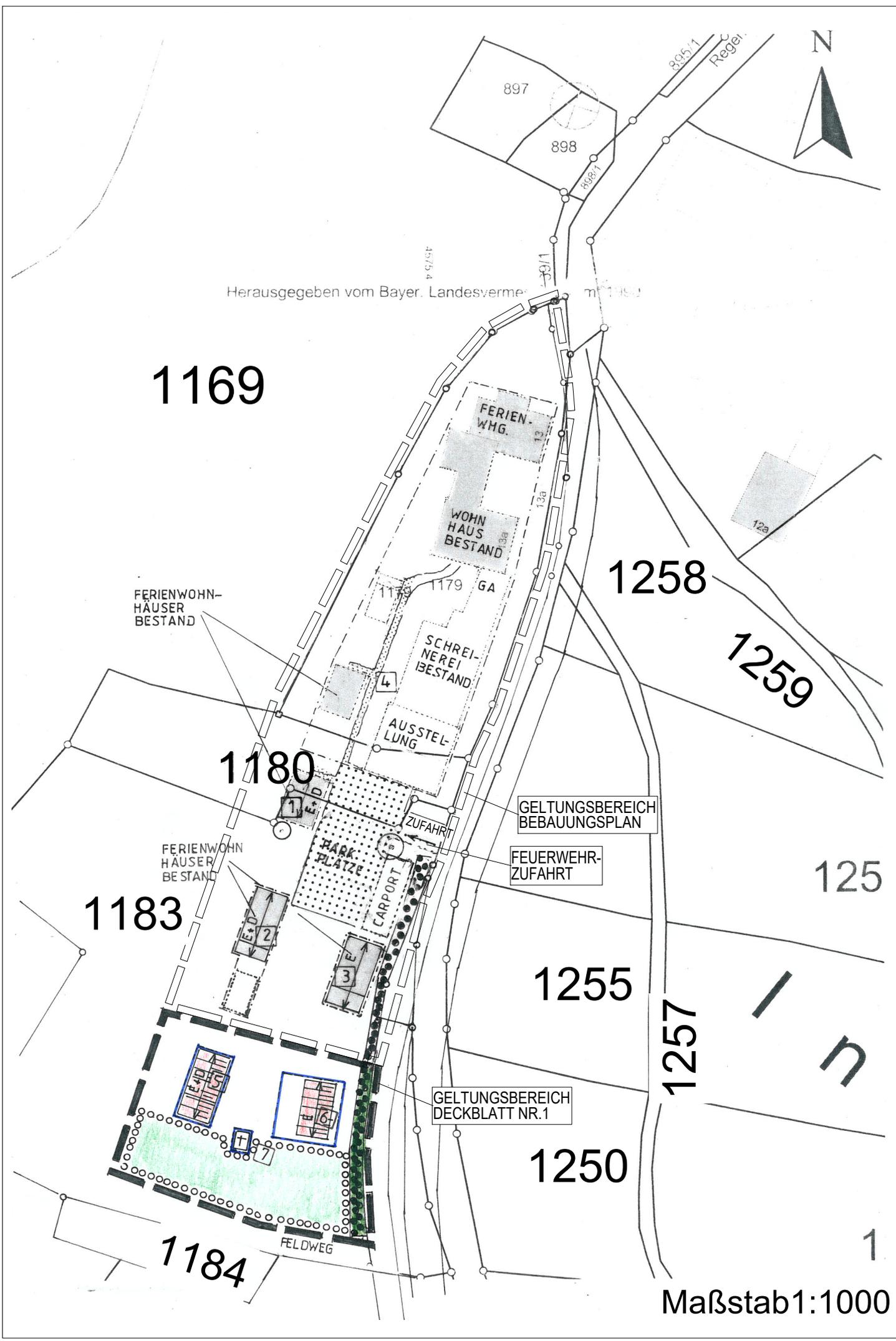
GELTUNGSBEREICH
DECKBLATT NR.1

1250

1184

FELDWEG

Maßstab 1:1000



Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „MD Ernstlhof“

Gemarkung Teisnach
Landkreis Regen



Entwurf vom 05.10.2020

PLANUNG

Bebauungsplan:

Architekturbüro F. Seitz
Birkenweg 16
94244 Geiersthal

Grünordnungsplan/Umweltbericht:



Beatrice Schötz
Landshuter Str. 40
84109 Wörth a. d. Isar
Tel.: 08702/5689777
Fax: 08702/5689778
Mail: info@landschaffttraum.com

Bearbeitung:

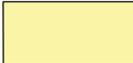
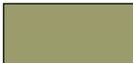
B. Eng. Bianca Hallschmid

.....
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin





LEGENDE

-  private Grünfläche
-  Hecke
-  Schuppen
-  Lagerplatz
-  Schotterweg/ -fläche
-  Geltungsbereich
-  Einzelbaum
-  Böschung

MD Ernstlhof

Bauherr:

Markt Teisnach
Prälat-Mayer-Platz 5
94244 Teisnach

Bauort:

Kaikenried
94244 Teisnach
Flurstück: 1180(TF) u. 1183(TF) - Gemarkung Teisnach

Unterschrift Bauherr

Bestandsplan



M 1:500

Datum:
05.10.2020

Planung:
Land Schafft Raum
Landshuter Str. 40 | 84109 Wörth a. d. Isar
TEL: 08702 5689777 FAX: 08702 5689778
EMAIL: info@landschafftraum.com

Bearbeitung:
Bianca Hallschmid B. Eng. Landschaftsarchitektur (FH)


Land Schafft Raum
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR


Unterschrift

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

MD Dorfgebiet

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Verkehrsflächen, wassergebunden

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

⊕ Baum zu beseitigen

● Baum zu erhalten

● Baum zu pflanzen (vorgeschlagener Standort)

⊖ Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

■ Gehölzstrukturen zu erhalten

■ Gehölzstrukturen zu pflanzen

5. Sonstige Planzeichen

⊖ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

⊖ Bestandsbauten zu beseitigen

■ Neu geplante Gebäude

→ Firstrichtung

--- Eingriffsfläche

GRÜNORDNUNGSPLAN "MD ERNSTLHOF"

M 1:500



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung des Bauvorhabens fertigzustellen. Ausfälle sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste). Pflanzflächen nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung.

Pflanzenqualitäten
Bäume: Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 5 Triebe, 100-150 cm

2. Zu verwendende Gehölze

Bäume:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume lokaler und robuster Sorten

Sträucher:	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3. Unzulässige Pflanzenarten

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

4. Pflanzmaßnahmen

Die bestehenden Gehölzstrukturen im Osten entlang der Kreisstraße und im Süden entlang des Planungsgebietes sind dauerhaft zu erhalten und bei Auslichtung zu ersetzen. Die weitere Fläche am Südrand des Geltungsbereichs bis zum und entlang des Rückhaltebeckens soll ebenfalls als zweireihige Hecke mit ca. 90 m Länge bepflanzt werden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Zwischen den Gebäuden sind auch einzelne Laubbäume gemäß Pflanzliste (Punkt 6.2) zulässig. Insgesamt sind 6 Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm als Obstbäume oder Laubbäume gemäß Pflanzliste 6.2 zu pflanzen. Die Baumstandorte sind vorgeschlagene Standorte. Abweichungen sind zulässig sofern die Stückzahl eingehalten wird. Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen.

5. Grenzabstände

Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 BGB von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante). Der Sicherheitsraum der Kreisstraße ist einer Breite von 5 m von Baumkronen freizuhalten.

6. Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich wird in Form einer extensiven Wiesenutzung auf 300 m² (20 x 15 m) auf Flurnr. 1183, Gemarkung Teisnach erbracht. Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken abzugrenzen, um die extensive Pflege sicher zu stellen. Die erforderlichen Pflegemaßnahmen sind unter Punkt 2.5.5.2 des Umweltberichtes beschrieben und durchzuführen.

7. Pflanzungen im Leitungsbereich

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon usw.) erfolgen unterirdisch. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel. Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie von der zuständigen E.ON Bezirksstelle. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

8. Geländeänderung im Planungsgebiet

Geländeabgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Stützmauern dürfen max. 1,5 m hoch sein. Auffüllungen sind bis 1,5 m zulässig. Böschungen sind bis max. 1:2 auszuführen.

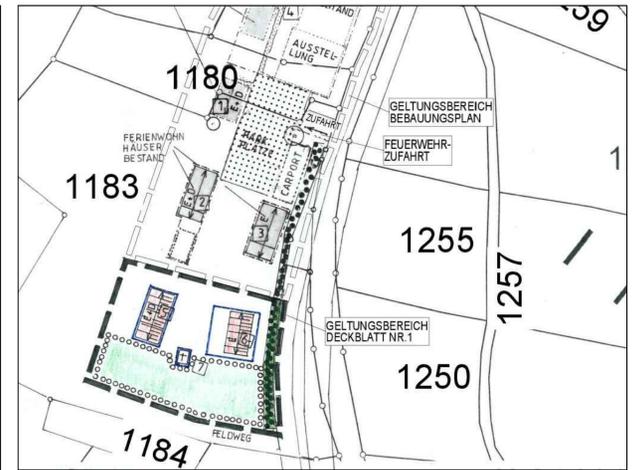
9. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit senkrecht gelattetem Holzzaun naturbelassen, oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit begleitender Bepflanzung, jeweils ohne Sockel, max. Höhe 1 m auszubilden. Nicht zulässig sind Einfriedungen vor Garagentoren und vor Stellplätzen. Betonmauern sind nicht zulässig.

10. Verkehrsflächen

Die versiegelten Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle Gehwegflächen sind nur durchlässige Beläge wie Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zulässig.

BEBAUUNGSPLAN "MD Ernstlhof" M 1:1.000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5.000



GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

MD Ernstlhof
GEMEINDE: Teisnach
LANDKREIS: Regen
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensmerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat Teisnach hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Teisnach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

Teisnach, den..... (Siegel)

Daniel Graßl, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Teisnach, den..... (Siegel)

Daniel Graßl, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am Gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Teisnach, den..... (Siegel)

Daniel Graßl, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom 05.10.2020 sowie die Begründung (Geheft v. 05.10.2020) sind Bestandteil der Sitzung.

05.10.2020

Land Schafft Raum
Landshuter Str. 40, 84109 Wörth a. d. Isar
Tel: 08702-5689777, Fax: 08702-5689778
Email: info@landschafftraum.com

Land Schafft Raum
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Bearbeitung: Bianca Hallschmid
B. Eng. Landschaftsarchitektur (FH)