

Landratsamt Regen

- Umweltamt -



LANDKREIS
REGEN
ARBERLAND

Landratsamt Regen | Poschetsrieder Straße 16 | 94209 Regen

Sachgebiet 22
im Hause

Sachbearbeiter/in Lukas Feichtmeier
Zimmer Nr. A 2.11
Telefon 09921/601-377
Fax 09921/97002-307
E-Mail LFeichtmeier@lra.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom
P510-T09-D1

Datum
13.07.2020

Bausachen-Nummer P510-T09-D1
Planart Deckblatt 1: Erweiterung d. Geltungsbereiches nach Süden im
Bebauungsplan
MD Ernstlhof
Kommune Teisnach
Grundstück(e) Gemarkung Flurnummer(n) /

Vollzug der Naturschutzgesetze; Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden im Bebauungsplan wurde bereits in der vorherigen naturschutzfachlichen Stellungnahme (siehe Stellungnahme vom 29.03.2018) nicht befürwortet. Die fingerartige Ausuferung der Bebauung in die Landschaft wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus und der rechtskräftige Flächennutzungsplan gibt ein Ende der baulichen Entwicklung in Richtung Süden vor. Dieser soll mit dem Beschluss vom 28.05.2020 des Marktgemeinderats durch das Deckblatt 3 „Kaikenried Süd“ geändert werden.

Durch die Herausnahme der überplanten Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet werden zudem die Schutzzwecke nicht mehr verletzt. Die Scheibchenweise, fingerartige Erweiterung der Bebauung soll somit durch dieses Deckblatt zu einem Ende kommen, indem der geplante Geltungsbereich mit einer Eingrünung an den bestehenden Feldweg anschließt und damit einen Abschluss bildet.

Die geplante Erweiterung des Geltungsbereiches mit der Errichtung zweier Ferienhäuser und einer Kapelle stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG dar.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind folgende Aspekte zu beachten:

- Der Eingriff ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu bilanzieren und Ausgleichsflächen festzusetzen.



Hauptsitz
Poschetsrieder Straße 16
D-94209 Regen
Tel. 09921 / 601-0
Fax 09921 / 601-100

Gesundheitsamt
Güntherstraße 12
D-94209 Regen
Tel. 09921 / 601-420
Fax 09921 / 601-450

Veterinäramt/Verbraucherschutz
Bergstraße 10
D-94209 Regen
Tel. 09921 / 601-403
Fax 09921 / 601-400

Konto
Sparkasse Regen-Viechtach
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30
BIC: BYLADEM1REG

Internet
poststelle@lra.landkreis-regen.de
www.landkreis-regen.de
www.arberland.de



- Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches als Eingriffsminimierung müssen planlich und textlich festgesetzt werden.
- Verletzungen des Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind auf der überplanten Fläche nicht zu erwarten, solange bei notwendigen Gehölzrodungen auf die Vogelschutzzeit vom 1. März bis 30. September geachtet wird. Im Umweltbericht soll angemessen auf die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten eingegangen werden.
- Die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden führt zu einer fingerartigen Fortsetzung der baulichen Entwicklung. Im Umweltbericht sollte ausführlich darauf eingegangen werden, inwiefern sich das Vorhaben in die Landschaft einfügt und keine bauliche Fehlentwicklung darstellt.
- Es sind Neuversiegelungen geplant, daher ist zu prüfen welche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Mensch und Luft zu erwarten sind.

Mit freundlichen Grüßen


Feichtmeier
Naturschutzreferent

Landratsamt Regen

- Umweltamt -



Landratsamt Regen | Poschetsrieder Straße 16 | 94209 Regen

Sachgebiet 22
im Hause

Sachbearbeiter/in Bettina Pritzl
Zimmer Nr. 223
Telefon 09921/601-223
Fax 09921/97002-223
E-Mail BPritzl@lra.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom
P510-T09-D1

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom
23-1722-03

Datum
21.07.2020

Bausachen-Nummer P510-T09-D1
Planart Deckblatt 1: Erweiterung d. Geltungsbereiches nach Süden im
Bebauungsplan
MD Ernstlhof
Kommune Teisnach
Grundstück(e) Gemarkung Flurnummer(n) /

Vollzug der Immissionsschutzgesetze;
Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert bzw. aufgestellt werden und in beiden Verfahren eine Umweltprüfung notwendig ist, kann dabei das sogenannte Absichtungsprinzip berücksichtigt werden. Umweltbezogene Fragestellungen die bereits auf Flächennutzungsplanebene abgehandelt wurden und zu denen sich keine neue vertiefenden Erkenntnisse ergeben, müssen im gegenständlichen Verfahren nicht noch einmal geprüft werden. Hier genügt ein Verweis im Umweltbericht.

Der Umweltbericht im Flächennutzungsplan ist bisher allerdings nicht ausreichend. Siehe dazu die Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes.

Der Straßenlärm ist in den Umweltbericht als Prüfgegenstand zu übernehmen. Dabei kann auf die rechtskräftige Planung abgestellt werden, sofern ausgeschlossen werden kann, dass der Erweiterungsbereich aufgrund Topografie, Erhöhung der Verkehrszahlen, usw. keine neuen Prüfkriterien oder Maßnahmen erfordert.

Mit freundlichen Grüßen

Pritzl
Umweltschutzingenieurin



Hauptsitz
Poschetsrieder Straße 16
D-94209 Regen
Tel. 09921 / 601-0
Fax 09921 / 601-100

Gesundheitsamt
Güntherstraße 12
D-94209 Regen
Tel. 09921 / 601-420
Fax 09921 / 601-450

Veterinäramt/Verbraucherschutz
Bergstraße 10
D-94209 Regen
Tel. 09921 / 601-403
Fax 09921 / 601-400

Konto
Sparkasse Regen-Viechtach
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30
BIC: BYLADEM1REG

Internet
poststelle@lra.landkreis-regen.de
www.landkreis-regen.de
www.arberland.de





Per E-Mail

Markt Teisnach
Prälat-Mayer-Platz 5
94244 Teisnach

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

30.06.2020

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter

RNB-24-8314.1.7-21-6-5

Frau Bukowski

Telefon
E-Mail

+49 871 808-1813

regina.bukowski@reg-nb.bayern.de

Telefax

+49 871 808 - 1002

Landshut,

03.08.2020

Markt Teisnach, Landkreis Regen
Änderung des Bebauungsplanes "Ernstlhof" mit Deckblatt Nr. 1
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Teisnach plant die Änderung des Bebauungsplanes „Ernstlhof“ mit Deckblatt Nr. 1. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes im südlichen Bereich von Kaikenried geschaffen werden. Der Ernstlhof soll um zwei Ferienhäuser und eine Hofkapelle ergänzt werden.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. LEP 3.3 G). Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll insbesondere wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z.B. bei Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden. Die bereits bestehende bandartige Siedlungsentwicklung einseitig entlang der Straße wird weiter in den Außenbereich verstetigt. Eine geplante Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Straße ist noch nicht erfolgt. Dadurch leistet das geplante Vorhaben weiterhin Vorschub für eine Fehlentwicklung in den Außenbereich, auch wenn es sich um eine verhältnismäßig kleinere Fläche handelt.

Der bereits geänderte Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes stellt jedoch eine natürliche Grenze der Entwicklung dar. Eine weitere, über den nun beplanten Bereich hinausgehende

Dienstgebäude
Regierungsplatz 540
84028 Landshut

Telefon
+49 871 808-01
Telefax
+49 871 808-1002

E-Mail
poststelle@reg-nb.bayern.de
Internet
www.regierung.niederbayern.bayern.de

Besuchszeiten
nach Vereinbarung

Fehlentwicklung ist zu vermeiden. Die vorgelegte Planung kann insgesamt gerade noch hingenommen werden.

Der landesplanerische Grundsatz der Vermeidung von Zersiedelung bzw. einer bandartigen Siedlungsstruktur ist mit ausreichendem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

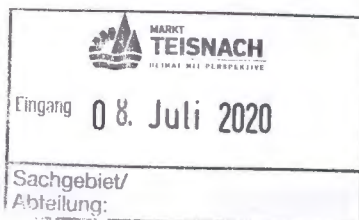
gez. Bukowski
Regierungsrätin



Staatliches Bauamt Passau
Postfach 24 72 • 94014 Passau

Hochbau
Hochschulbau
Straßenbau

Markt Teisnach
Postfach 11 55
94240 Teisnach



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
30.06.2020

Unser Zeichen
S 5-4622-019/09

Bearbeiterin
Frau Lindinger-Hösl
Servicestelle Deggendorf
Zimmer Nr. 3.02
beatrix.lindinger-hoesl@stbapa.bayern.de

Deggendorf, den 07.07.2020
☎ 0991-386-300 vorm.
☎ 0991-386-199

Änderung des Bebauungsplanes „Ernstlhof“ mit Deckblatt Nr. 1

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Belange sind im Rahmen der Auftragsverwaltung der Kreisstraßen für den Landkreis Regen von der Änderung des Bebauungsplanes durch die REG 18 betroffen, die zwischen den Stationen REG 18_100_4,476 und 4,512 östlich des Änderungsbereiches außerhalb der baurechtlichen Ortsdurchfahrt verläuft.

Unter der Voraussetzung, dass die folgenden Anmerkungen und Auflagen beachtet werden, besteht von unserer Seite mit dem vorgelegten Deckblatt Einverständnis:

- Die gesetzliche Anbauverbotszone von 15 m zum bituminösen Fahrbahnrand ist zu beachten und wird im vorliegenden Deckblatt eingehalten.

Amtssitz
Staatliches Bauamt Passau
Am Schanzl 2 94032 Passau
Postfach 2472 94014 Passau
☎ 0851-5017-01
☎ 0851-5017-1099

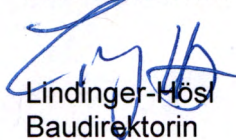
Dienstgebäude Karlsbader Straße
Karlsbader Str. 15 94036 Passau
Postfach 1449 94004 Passau
☎ 0851-5017-02
☎ 0851-5017-2099

Servicestelle Deggendorf
Bräugasse 13 94469 Deggendorf
Postfach 1940 94459 Deggendorf
☎ 0991-386-0
☎ 0991-386-135

Servicestelle Pfarrkirchen
Amstorfer Str. 11 84347 Pfarrkirchen
Postfach 1355 84343 Pfarrkirchen
☎ 08561-305-0
☎ 08561-305-111

- Für die REG 18 wurde 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 3016 Kfz/24h mit ca. 3,1 % Schwerverkehr ermittelt.
Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.
Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der REG 18 auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der REG 18 oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Gebiet gestellt werden, ablehnen wird.
- Evtl. Maßnahmen, die den Bereich der Kreisstraße REG 18 berühren, sind bereits im frühen Planungsstadium mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen


Lindinger-Hösl
Baudirektorin

Bauer Josef

Von: Schramm, Albin (WWA-DEG) <Albin.Schramm@wwa-deg.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 9. Juli 2020 10:24
An: Bauer Josef
Cc: 'bauamt@lra.landkreis-regen.de'
Betreff: Bauleitplanung

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom
30.06.2020

Unsere Zeichen
3-4622-REG-143-27950/2020

Datum
09.07.2020

Gemeinde: Markt Teisnach
Flächennutzungsplan: Änderung durch Deckblatt 3 „Kaikenried Süd“
Bebauungsplan: Ernstlhof, Deckblatt Nr. 1
Frist für die Stellungnahme: 03.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits mit Schreiben vom 09.03.2018 mitgeteilt, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Eine Stellungnahme auf dem Postweg erfolgt nicht mehr.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. A. Schramm

Dr. Albin Schramm
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
Detterstr. 20
94469 Deggendorf
Tel.: 0991/2504-130
email: albin.schramm@wwa-deg.bayern.de
www.wwa-deggendorf.bayern.de