

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT  
„WA AN DER SOHLER STRASSE “  
DECKBLATTNUMMER 1



MARKT TEISNACH  
LANDKREIS REGEN  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 24.10.2024

I.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
I.1	LUFTBILD.....	4
I.2	ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG .....	5
I.3	PLANUNGSKONZEPT .....	14
I.3.1	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	15
I.4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	15
I.4.1	LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG.....	15
I.4.2	ERSCHLIESSUNG.....	16
I.4.3	IMMISSIONSSCHUTZ .....	23
I.5	TEXTLICHE HINWEISE.....	26
I.5.1	Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern.....	26
I.5.2	Der Verlauf des Urgeländes.....	26
I.5.3	Abfallstoffe .....	26
I.5.4	Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen.....	27
I.5.5	Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens.....	27
I.5.6	Energieversorgung .....	27
I.5.7	Brandschutz .....	27
I.5.8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	28
I.6	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	28
I.7	VERFAHREN .....	28
II.	UMWELTBERICHT .....	29
II.1	EINLEITUNG .....	29
II.2	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS.....	29
II.3	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG .....	29
II.4	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	31
II.5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	47

II.6	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	48
II.6.1	Vermeidung und Verringerung.....	48
II.6.2	Ausgleich und Einstufung .....	48
II.7	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHLEITEN.....	57
II.8	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN .....	66
II.9	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING).....	66
II.10	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	67

I. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1 LUFTBILD



## I.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Der Markt Teisnach hat am ..... beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblattnummer 1 „WA An der Sohler Straße “ im Ortsteil Arnetsried zu ändern. Anlass der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des vorhandenen Bedarfs. Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 2056 Tfl, 2058, 2058/3 und 2058/5 der Gemarkung Teisnach.

Der Markt Teisnach beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Arnetsried im südöstlichen Marktgemeindebereich von Teisnach zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Zurzeit liegen der Gemeinde ca. 20 Vormerkungen für Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis. Die Gemeinde verfügt am Hauptort Teisnach über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Alle in der jüngeren Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind bereits wieder ausgeschöpft, sämtliche Baugrundstücke wurden verkauft und auf einem Großteil dieser Flächen stehen bereits Wohngebäude. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung in Teisnach und Kaikenried hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist.

Um dem Problem in Zukunft entgegenzuwirken, wird der Bauwillige verpflichtet innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb des Grundstückes die Bauparzelle mit einem Wohngebäude zu bebauen.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen innerhalb der Gemeindegrenzen jedoch von besonderer Bedeutung, da sie die zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kita, Grundschule) beiträgt und die demografische Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Dadurch wird die Marktgemeinde aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt.

Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Dadurch soll einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u. a. für den Erhalt der Infrastruktur, von Kindergarten und Grundschule sowie für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur unverzichtbar. Auch können durch eine maßvolle städtebauliche

Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

Südöstlich des Hauptortes Teisnach konnten von der Marktgemeinde im Ortsteil Arnetsried geeignete Flächen erworben und als Wohnbauflächen zur Deckung der hohen Nachfrage entwickelt werden. Der Standort eignet sich im Vergleich mit anderen potenziellen Flächen in Teisnach sehr gut für die Entwicklung von Wohnbauflächen, da er unmittelbar an eine bereits bestehende Wohnbebauung anbindet und zudem eine bauliche Lücke in nördlicher Richtung zum weiteren Baubestand in Arnetsried schließt.

Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Zentrumsnähe ohne großen Aufwand möglich. Das Plangebiet erfüllt durch seine attraktive Lage die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet. Bauliche Lücken werden durch die Bebauung ausgefüllt, es entsteht eine städtebauliche geschlossene Siedlungsfläche. Eine ortbildprägende Wirkung mit einem geschlossenen Ortsrand wird erzielt. Das Ortsbild wird durch diese zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt

#### Bedarfsnachweis

gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung “ (07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat unter Einbindung insbesondere der kommunalen Spitzenverbände, aber auch von Umwelt-, Wirtschafts- und sonstigen Fachverbänden eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie entwickelt. Teil dieser Strategie sind sowohl die Einführung der Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag in das BayLplG als auch Maßnahmen zur Steuerung des Flächenverbrauchs auf Ebene der Landes- und Regionalplanung zur Sensibilisierung von Gemeinden, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie zur konkreten Unterstützung der Gemeinden. Das Maßnahmenpaket soll unter Einbindung der relevanten Akteure (Kommunen, Verbände, Ministerien) stetig weiterentwickelt werden. Gleichzeitig darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Bayern aufgrund seines

wirtschaftlichen Erfolges und seiner Attraktivität als Wohnstandort ein wachsendes Land ist. Innerhalb der letzten fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner in Bayern daher um knapp 500.000, die der sozialversicherten Beschäftigten sogar um etwa 600.000. Die sich in der Folge dieser an sich erfreulichen Entwicklung verschärfende Wohnraumknappheit ist eine entscheidende soziale Frage unserer Zeit. Eine nachhaltige Entwicklung in Bayern erfordert daher den Ausgleich sozialer und ökologischer Herausforderungen: Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Eine Herausforderung stellt auch die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ohne Gefährdung dieser weiteren Belange ist Ziel der Flächensparoffensive.

### Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand

dieser Hinweise. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

Entwicklung der Einwohnerzahlen:

Der Demografie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom August 2021 berechnet für die Marktgemeinde Teisnach bis 2033 folgende Entwicklung:

Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 2.978 Einwohnern im Jahr 2019 wird bereits ab dem Jahr 2022 eine kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2033 auf 3.070 Einwohner prognostiziert. Dies würde eine Zunahme um ca. 3,1 % bedeuten.

**Datenblatt 09 276 143 Teisnach**

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 978	521	1 847	610
2020	2 950	520	1 810	620
2021	2 970	510	1 810	640
2022	2 990	510	1 790	680
2023	3 000	510	1 790	700
2024	3 010	520	1 780	720
2025	3 020	520	1 770	740
2026	3 030	520	1 760	750
2027	3 040	530	1 730	780
2028	3 050	520	1 730	790
2029	3 050	530	1 710	810
2030	3 060	540	1 690	830
2031	3 060	530	1 670	850
2032	3 060	530	1 660	870
2033	3 070	530	1 650	890

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Die tatsächliche Einwohnerentwicklung in Teisnach verläuft deutlich entgegen der Prognose des Demographie-Spiegels. In der Einwohnerentwicklung zeichnet sich ein anhaltend positiver Trend ab:

<b>Einwohnerzahlen der Marktgemeinde Teisnach</b>		
<b>Einwohner zum...</b>	<b>Teisnach (gesamte Marktgemeinde)</b>	<b>Arnetsried</b>
30.06.2015	2.815	169
<b>31.12.2015</b>	2.879	176
30.06.2016	2.909	177
<b>31.12.2016</b>	2.928	180
30.06.2017	2.958	178
<b>31.12.2017</b>	2.936	173
30.06.2018	2.939	176
<b>31.12.2018</b>	2.948	175
30.06.2019	2.953	178
<b>31.12.2019</b>	2.978	178
30.06.2020	2.971	172
<b>31.12.2020</b>	2.953	178
30.06.2021	2.970	174
<b>31.12.2021</b>	2.990	169
30.06.2022	3.030	170

Die Einwohnerzahl hat seit dem Jahr 2015 bis zum 30.06.2022 um 215 Einwohner (ca. 7,6 %) zugenommen. Die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2022 mit 2990 Personen ist mit einer tatsächlichen Einwohnerzahl von 3030 Personen bereits deutlich um 40 Personen überschritten und ein stetiger Zuwachs der Bevölkerung bis 2030 absehbar. Für das Jahr 2030 ist eine Bevölkerungszahl von mehr als 3.260 Einwohner sehr wahrscheinlich, gegenüber der Prognose ergibt sich eine Mehrung vom mind. 300 zusätzlichen Einwohnern. Die gute Verkehrsanbindung an die benachbarten Zentren, die immens wachsende Anzahl an Arbeitsplätzen, die Außenstellen der TH Deggendorf und nicht zuletzt der hohe Naherholungswert machen die Marktgemeinde Teisnach auch für einen Zuzug von außen sehr attraktiv.

Wenn die Einwohnerzahl laut den tatsächlichen Werten weiterhin steigt, ist ein weiterer Bedarf notwendig. Zudem drängt die junge bauwillige Bevölkerung die Gemeinde um rasches Handeln auch hinsichtlich der momentanen großen Nachfrage von außerhalb der Gemeinde, die sich durch die Home-Office Möglichkeit vergrößert hat. Durch die zukünftige Unabhängigkeit eines festen

Arbeitsplätze suchen und erwerben immer mehr Familien aus den Städten Baugrundstücke auf dem Land. Zudem besteht für die Fachkräfte aus der Region immer mehr die Chance zu Hause sesshaft zu werden. Die Marktgemeinde Teisnach verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsteile überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung Bauland am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen und Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln. In der Bedarfsprüfung werden für die geplante Wohnbauflächenausweisung die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale am Hauptort Teisnach und den umliegenden Gemeindeteilen betrachtet.

Die Bevölkerungsstatistik zeigt auch in Teisnach den demographischen Wandel. Allerdings ist auch eine Zunahme der Bevölkerung mittleren Alters (Familien) und in den letzten Jahren und eine kleine Steigerung bei den Kindern unter 6 Jahren feststellbar. Möglicherweise kann daraus eine Trendwende für Teisnach abgeleitet werden. Die mögliche Problematik des Leerstandes aufgrund der Überalterung der Bevölkerung ist damit überschaubar. Momentan tritt das Problem des Leerstandes nicht auf. Die jüngste Entwicklung auf dem Technologie- und Gründercampus, nämlich die Erweiterung um den Campus „Industrielle Sensorik “ führt zu einer weiteren Erhöhung der Arbeitsplätze und einem steigenden Wohnraumbedarf in der Marktgemeinde Teisnach. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit 2015 zunehmend. Dieser positive Trend soll durch Ausweisung von attraktivem Bauland unterstützt werden.

Gemäß dem landesplanerischen Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 Z) sind neue Siedlungsflächen zur Vermeidung von Zersiedelung in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der Ortsteil Arnetsried ist grundsätzlich für eine (angemessene) wohnbauliche Weiterentwicklung geeignet. Die geplante Fläche bindet unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen an, wodurch das landesplanerische Anbindegebot erfüllt ist.

#### Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte – Anhang 2

Die Marktgemeinde Teisnach ist in die Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum / Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregionen) “ zugeordnet.

Wirtschaftliche Entwicklung Statistik kommunal 2020

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen am Wohnort verlief in den Jahren 2014 bis 2019 mit einer Zunahme von 684 Arbeitsplätze außergewöhnlich positiv. Eine Steigerung um ca. 34 % sozialversicherungspflichtige Beschäftigte ist im Zeitraum von 5 Jahren zu verzeichnen.

**6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2014**

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort	1 993	2 146	2 212	2 348	2 597	2 677
davon männlich	1 354	1 424	1 475	1 565	1 739	1 844
weiblich	639	722	737	783	858	833
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	3	3	3	3	3
Produzierendes Gewerbe	1 539	1 600	1 650	1 757	1 967	2 157
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	114	155	138	144	160	151
Unternehmensdienstleister	.	100	108	121	120	142
Öffentliche und private Dienstleister	242	288	313	323	347	224
Beschäftigte am Wohnort	1 165	1 177	1 210	1 260	1 279	1 287

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2014 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2018 – 2019 vorläufige Ergebnisse.

Durchschnittliche Haushaltsgröße:

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lässt sich anhand der statistischen Daten nicht ablesen. Der Gesamtbestand an Gebäuden betrug bei der letzten Erhebung im Jahr 2019 1.330 Wohnungen. Davon 38,9% mit nur 1 Wohnung, 36,8 % mit lediglich 2 Wohnungen und 24,3% mit 3 oder mehr Wohnungen. Anhand dieser Daten lässt sich ableiten dass der Großteil der Gebäude nur EFH bzw. als EFH mit Einliegerwohnung oder als Doppelhaus genutzt wird. Die durchschnittliche Wohnfläche ist von 2015 mit 105,8 qm auf 106,1 qm im Jahr 2019 leicht gestiegen. Die durchschnittliche Raumzahl ist im Erhebungszeitraum mit 5,0 Räume je Wohnung gleichbleibend.

Ermittlung des Wohnflächenbedarfs:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Sohler Straße “ sollen Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. In den letzten 6 Jahren ist die Einwohnerzahl der Marktgemeinde Teisnach um 215 Personen gestiegen. Bereits jetzt ist die prognostizierte

Einwohnerzahl für das Jahr 2026 erreicht. Der tatsächliche Anstieg der Einwohner bis 2030 dürfte jedoch weitaus höher sein, es ist mit einem weiteren Zuwachs zur vorhandenen Einwohnerzahl im Jahr 2022 von ca. 230 Personen zu rechnen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Marktgemeinde Teisnach beträgt derzeit 2,28 Personen. Bei einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 230 Einwohnern im Jahr 2030 berechnet sich ein Bedarf von mind. 100 Wohnungen. Tatsächlich ist jedoch aufgrund der zunehmenden Zahl an Einpersonenhaushalten mit einem höheren Bedarf an Wohnungen zu rechnen.

Im Planungsgebiet sind 11 Parzellen mit Einfamilienhäusern sowie 1 Parzelle mit Doppelhäusern geplant. Im Gesamten sollen 13 Wohneinheiten entstehen und den Wohnbedarf für die einheimische Bevölkerung als auch für einen Bevölkerungszuzug zukunftsorientiert zu einem kleinen Teil decken zu können. Die Bebauungsdichte ist durch die Bauleitplanung vorgegeben bzw. festgesetzt – GRZ max. 0,35 und GFZ max. 0,7.

Für die Marktgemeinde Teisnach ist eine kurzfristige Bauflächenausweisung erforderlich, um die aktuelle Nachfrage decken zu können und auch mittelfristig handlungsfähig in Bezug auf eine aktive Gemeindeentwicklung zu bleiben. Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Dadurch soll die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre fortgeführt werden und einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u. a. für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur am Hauptort unverzichtbar. Zudem leistet die Gemeinde dadurch ein Beitrag zu Reduzierung der Wohnungsnot im Landkreis Regen, der u. a. durch die erhebliche Zuwanderung 2015 eingetreten ist. Auch können durch eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden. Teisnach hat bereits im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht mehr benötigte Wohnbauflächen aus dem F-Plan herausgenommen und daher seiner Pflicht einer nachhaltigen Ortsentwicklung bereits nachgekommen.

#### Vorhandene Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde:

Der Markt Teisnach hat in den gemeindlichen Baugebieten kein einziges freies Wohn- und Gewerbegrundstück zu verkaufen. Die Baugrundstücke, welche in den letzten 15 Jahren verkauft

wurden, wurden fast alle mit einem Bauzwang von fünf Jahren belegt. Davon gibt es wenige Ausnahmen für die Grundstücke, welche sich die Verkäufer der Grundstücke für den Eigenbedarf gesichert haben. Diese ca. 10 Grundstücke sind noch nicht bebaut und werden voraussichtlich auch die nächsten Jahre nicht bebaut werden. Außerdem gibt es noch einige Bauparzellen in den älteren Baugebieten, die schon länger als 15 Jahre als Baugrundstücke ausgewiesen sind und die damals mit keinem Bauzwang belegt wurden. Die Baugrundstücke (ebenfalls ca. 10 Stück) belasten natürlich die Baulandbedarfsrechnung entsprechend. Hier ist aber keine Lösung in Sicht und der Markt Teisnach hat keine Zugriffsmöglichkeit auf diese Flächen. Zusammengerechnet ergibt sich innerhalb des Gemeindegebietes ein für die Gemeinde nicht nutzbares Flächenpotential von ca. 20 Baugrundstücken. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Besitzer stehen diese für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Zukünftig wird Teisnach wie bisher bereits schon geschehen zu jedem Baugrundstück einen Bauzwang innerhalb von 5 Jahren einfordern.

Die topografische Lage ist als Wohnstandort sehr attraktiv. Das in nördlicher Richtung abfallende Gelände ist für die Schaffung eines gestalterisch ansprechenden Baugebiets sehr geeignet. Es entstehen gefällige und der vorhandenen Topografie gut angepasste Ansichten auf das Baugebiet. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht erkennbar, es entsteht vielmehr eine Aufwertung des zentralen Ortsbereiches. Die Flächen grenzen unmittelbar an den Ortskern von Arnetsried und können dadurch gut auf kurzem Weg angebunden werden. Dies wird als besonderer Standortvorteil erachtet. Aus städtebaulicher Sicht bieten die Flächen die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung der bislang entwickelten Ortstruktur, die den Ortsteil Arnetsried stärkt. Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Zentrumsnähe ohne großen Aufwand möglich.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehören zudem das für die Oberflächenentwässerung notwendige Regenrückhaltebecken und die zusätzlich benötigten Maßnahmen zum Ausgleich. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich zudem das kartierte Biotop mit der Nummer 7044-1440-000, dieses wird teilweise entfernt und ein entsprechender naturschutzfachlicher Ausgleich geschaffen.

### I.3 PLANUNGSKONZEPT

Darstellung Flächennutzungsplan derzeit gültig



Abbildung derzeit gültiger Flächennutzungsplan

Darstellung Flächennutzungsplan Deckblattnummer 1

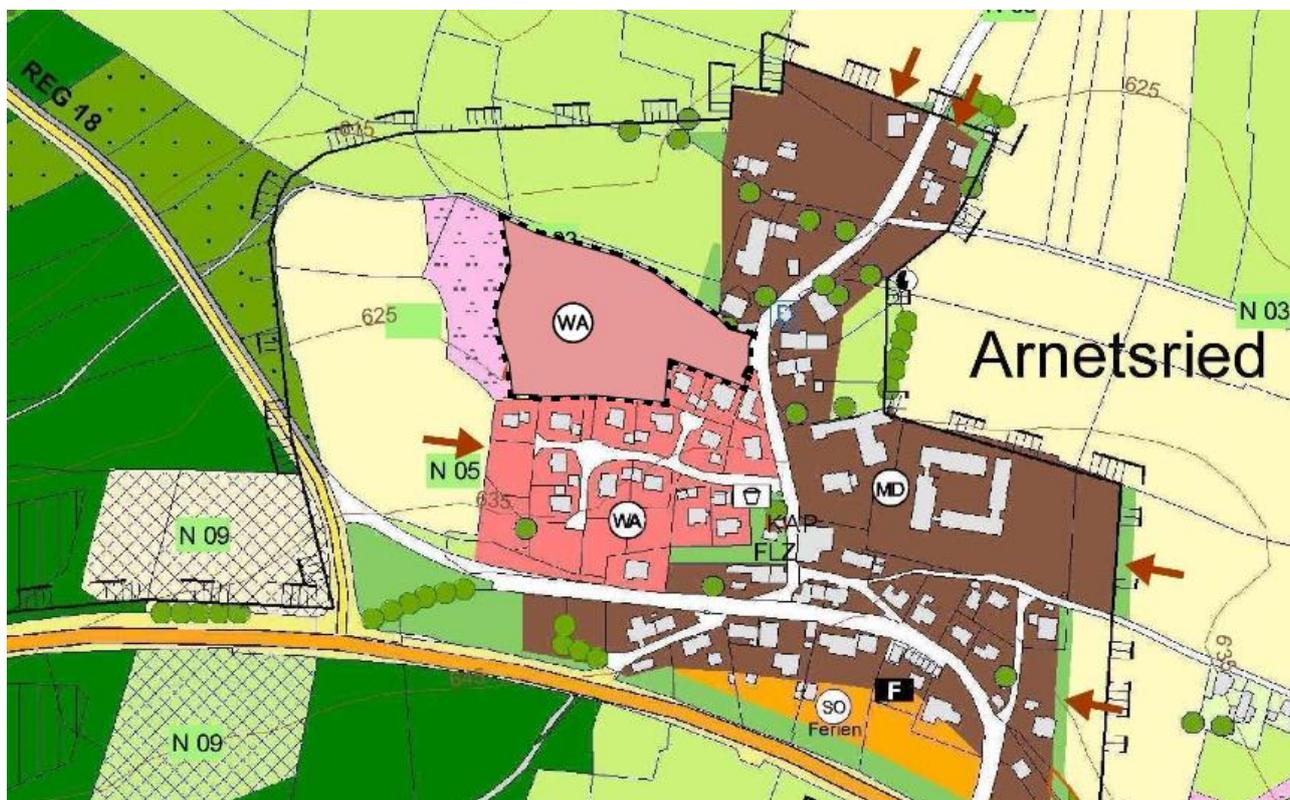


Abbildung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 1

Der Geltungsbereich liegt in der Ortschaft Arnetsried im Landkreis Regen. Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 2056 Tfl, 2058, 2058/3 und 2058/5 der Gemarkung Teisnach. Die Gesamtfläche beträgt 12.209 qm. Die maximale Ausdehnung beträgt ausgehend von Norden nach Süden ca. 90 m und ca. 200 m von West nach Ost.

### I.3.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geplanten Baukörper sollen durch eine lockere Anordnung der Gebäude entlang der Erschließungsstraße einen offenen Straßenraum schaffen. Dieser Straßenraum soll durch mögliche offene Vorgärten vor den Häusern als offen begrünte Fläche ausgebildet werden. Dadurch ergibt sich eine geschlossene, städtebaulich erwünschte Bebauung sowie eine Abrundung im westlichen Bereich der Ortschaft Arnetsried. Die Anordnung und Ausrichtung der Häuser sollen sich an die Höhenlinien und das Gelände angleichen. Die Erschließungsstraße passt sich der vorhandenen Geländestruktur an, es werden steile Abschnitte vermieden. Zugleich werden Auffüllarbeiten durchgeführt, um einen gleichmäßigen Verlauf des Geländes zu erlangen.

## I.4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

### I.4.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortschaft Arnetsried innerhalb der Marktgemeinde Teisnach im Landkreis Regen.

Das gesamte Gelände ist mittelstark geneigt. Die Geländehöhen liegen an der nördlichen Grundstücksgrenze bei etwa 621 m ü. NN und steigen in Richtung Süden bis etwa 628 m ü. NN auf. In Ost-West-Richtung ist das Gelände ebenfalls geneigt. Hierbei ist es von Osten beginnend zunächst relativ eben und bewegt sich auf einer Höhe von ca. 627 m Ü.NN und fällt ab der Mitte des Geltungsbereichs auf ca. 622 m ü. NN an der westlichen Grenze ab.

Flächenaufstellung:

Die Fläche der von der Änderung betroffenen Grundstücke beträgt ca. 16.935 qm ( ca.1,69 ha ).

## I.4.2 ERSCHLIESSUNG

### Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt aus Richtung Teisnach über die Kreisstraße REG 18, von hier wird das Plangebiet über die kurz vor der Einmündung in die B85 links liegende Busmannsrieder Straße und anschließend die Sohler Straße erschlossen. Aus Richtung Regen und Viechtach erfolgt die Erschließung überörtlich mittels der B85 und die bereits vorher beschriebenen Ortstraßen. Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung über eine Ringstraße. Es sind keine Anbauverbotszonen entlang angrenzender Straße zu beachten.

### Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet.

### Niederschlagswasser-/Oberflächenwasserentsorgung

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten. Kann die Flächenversickerung oder Anlegen von Mulden aus Platzgründen oder aufgrund der Topographie nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Andernfalls ist die Versickerung beim LRA Freyung-Grafenau -Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Gebäude, Außenanlagen und neue Wege/ Zufahrten sind so zu planen, dass eine Schädigung von Bebauung durch wild abfließendes Oberflächenwasser auszuschließen ist. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern.

### Regenrückhaltebecken

Das Regenwasser aus den privaten Baugrundstücken (Dachflächen, befestigte Flächen) wird über die geplanten Regenwasserleitungen innerhalb der Erschließungsstraßen zu einem innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Regenrückhaltebeckens geführt. Von dort aus wird es mit gedrosselter Ableitung dem westlich gelegenen nicht namentlich gelisteten Bach zugeführt. Ein Wasserrechtsverfahren ist noch durchzuführen.

### Hochwasserschutz

Durch das IB Pfeffer wurde mit Datum 16.04.2024 eine Hochwasseranalyse (2D-HN-Modell) des namenlosen Baches im Bereich des Bebauungsplan WA „An der Sohler Straße “ erstellt. Der komplette Bericht incl. der Anlagen ist dem Flächennutzungsplan als Anlage 1 beigelegt. Da dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf (WWA DEG) bekannt ist, dass es bei erhöhten Abflüssen und Niederschlägen zu Überflutungen der bereits bestehenden Bebauung und Flächen kommt, soll anhand der vorliegenden Untersuchung ermittelt werden, ob sich das geplante Baugebiet (v.a. die Parzellen 4, 5, 6, 10) im Überflutungsbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) des namenlosen Baches befindet (vgl. Stellungnahme WWA DEG vom 19.12.2022).

Ergebnisse Ist-Zustand ( nachrichtlich übernommen aus dem Bericht zur hydraulischen Untersuchung ):

Für die nachfolgend dargestellten Überflutungskarten gilt nachfolgende Legende.



Abbildung 8: Legende Wassertiefe

Nachfolgend sind die Überflutungsflächen inkl. des geplanten Baugebietes dargestellt.



Abbildung 9: Wassertiefe HQ<sub>100</sub> Ist-Zustand inkl. Durchlässe (rot), (Bereich Baugebiet)

Geplanter Zustand und Retentionsraum (nachrichtlich übernommen aus dem Bericht zur hydraulischen Untersuchung):

Das Gelände für die Bauplätze nach der ans Gewässer angrenzenden Grünfläche aufgeschüttet bzw. modelliert werden, um die Häuser hochwasserfrei zu legen. In der Realität wird der Übergang zwischen der aufgeschütteten Zielhöhe und dem Urgelände mittels einer sanften Böschung ausgeführt. Da die spätere Auffüllungshöhe aktuell noch nicht bekannt ist, wurde im Modell am späteren Böschungsfußpunkt eine Mauer integriert. Somit kann das Gelände nord-östlich der Mauer beliebig hoch aufgeschüttet werden, ohne dass sich schlechtere Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss bzw. Retentionsraum als im nachfolgend untersuchten Szenario ergeben. Die Lage der Mauer bzw. der Beginn der späteren Böschung ist in nachfolgender Abbildung magenta eingezeichnet.



Abbildung 13: Lage der ins Modell integrierten Mauer bzw. Böschungsfußpunkt der späteren Auffüllung (magenta)

Durch die geplante Geländemodellierung geht gegenüber dem aktuellen Zustand ein Retentionsvolumen von ca. 7,8 m<sup>3</sup> verloren. Dieses Volumen muss umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Um dies zu gewährleisten und um die bestehende Abfluss-

/Überflutungssituation möglichst wenig zu beeinflussen, soll in dem in nachfolgender Abbildung orange markierten Bereich eine Uferabflachung durchgeführt werden.



Abbildung 1-5: Wassertiefe  $H_{Q_{100}}$  Ist-Zustand inkl. Durchlässe (rot), Lage der Geländemodellierung (magenta) und Bereich der Uferabflachung (orange), (Bereich Baugebiet)

Diese Position wurde aus nachfolgenden Gründen gewählt:

- Bereits im IST-Zustand vollständig überströmt → alle Abtragungen des aktuellen Geländes sind voll als Retentionsraumausgleich ansetzbar
- Bereich mit relativ geringen Strömungsgeschwindigkeiten → nur geringe Auswirkungen auf die

Abflusssituation → keine zusätzlichen Hochwasserfreilegungen bzw. Retentionsraumverluste erwartbar

Das Volumen der Uferabflachung beträgt ca. 8,0 m<sup>3</sup>. Somit entsteht durch die Uferabflachung ein Retentionsraumgewinn von ca. 0,2 m<sup>3</sup>. Die genaue Gestaltung und Maße der Uferabflachung sind Anlage 2 des Berichts zu entnehmen. Da es sich um ein Gewässer mit einem relativ starken Sohlgefälle und geringem Abfluss handelt, liegen zum Teil nur sehr geringe Wassertiefen vor. Um den bestehenden Zustand nicht zu verschlechtern, beginnt die Uferabflachung erst 10 cm oberhalb der Sohle. Dies soll sicherstellen, dass die Uferabflachung erst bei Hochwasserabflüssen benässt wird. Anlage 2 ist die Berechnung der Wasserspiegellage nach Strickler für den Bereich der Uferabflachung zu entnehmen. Ebenfalls in Anlage 2 sind in den Schnitten im Bereich der Uferabflachung die Wasserspiegellagen des HQ100 und HQ1 (beide mittels 2D-HN-Modell ermittelt) und des MQ eingezeichnet. Daraus wird ersichtlich, dass die Uferabflachung erst ab einem Abfluss welcher zwischen dem MQ und dem HQ1 liegt abflusswirksam wird.

Nachfolgend ist die Überflutungsfläche im GEPLANTEN-Zustand (mit Geländemodellierung und Uferabflachung) dargestellt, für welche folgende Legende gilt. Durch die Geländemodellierung sind alle Parzellen hochwasserfrei. Ansonsten ändert sich die Überflutungsfläche im Vergleich zum Ist-Zustand nicht nennenswert bzw. ist annähernd identisch.



Abbildung 16: Legende Wassertiefen Geplanter-Zustand



Abbildung 17: Wassertiefe HQ<sub>100</sub> Geplanter-Zustand (Bereich Baugebiet), Beginn Geländemodellierung (momentan)

Fazit:

Im Rahmen der vorliegenden hydronumerischen Analyse wurde mittels eines 2D-HNModells ermittelt, ob das neu geplante Baugebiet im Überflutungsbereich, bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) des namenlosen Baches, liegt. Das Gebäude der Parzelle 6 des Baugebiets liegt bei dem betrachteten Worst-Case Szenario im Überflutungsbereich. Jedoch kann das gesamte Baugebiet mit einer geringen Geländemodellierung hochwasserfrei gelegt werden, ohne dass sich eine hydraulische Verschlechterung für Dritte ergibt. Der verlorene Retentionsraum kann im direkten Umfeld ausgeglichen werden.

#### Wasserversorgung

Eine in Qualität und Quantität ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bestehende gemeindliche Wasserleitungsnetz.

#### Telekommunikationsnetz

In der Nähe des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Herstellung von Neuanschlüssen ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

#### Stromversorgung

Der Anschluss an das Stromnetz ist über Erdkabel und in Abstimmung mit dem Bayernwerk auszuführen.

#### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

#### Brandschutz

Die Grundversorgung mit Löschwasser muss im Zuge des Verfahrens durch die Freiwillige Feuerwehr geklärt werden

### 1.4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten ist kein Lärmgutachten notwendig. Das Plangebiet wird im Anschluss an ein MD platziert, hier gilt das Abschichtungsgebot von MD zu WA. Ebenso ist bereits im Süden ein WA vorhanden, dadurch führt die Bebauung durch das Vorhandensein dieses WA zu keiner Verschlechterung der Situation.

Ableitbedingungen von Abgasen: Schornsteine für Feuerungsanlagen sind nach 1. BImSchV - Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen wie folgt auszuführen: Die Austrittöffnung des Schornsteins muss firstnah angeordnet sein und den First um mindestens 40 cm überragen. Als firstnah wird verstanden: Der horizontale Abstand der Austrittsöffnung vom First ist kleiner, als der horizontale Abstand der Traufe und der vertikale Abstand der Austrittsöffnung vom First ist größer als der horizontale Abstand zum First. Es wird empfohlen im Zuge der Planung der

Feuerungsanlage Kontakt mit dem zuständigen Bezirkskaminkehrermeister aufzunehmen. Die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt müssen in einem Umkreis von 15 Meter die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von bestehenden Nachbargebäuden und zulässigen Wohngebäuden auf noch nicht bebauten Parzellen um mindestens 1 Meter überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 Meter. Dabei sind insbesondere topografische Verhältnisse zu beachten.

#### Landwirtschaft

Die durch die fachgerechte Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehenden Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen müssen hingenommen werden. In ca. 75 m Entfernung südöstlich zum Plangebiet befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, die Großviehhaltung wurde aufgegeben. In nordöstlicher Richtung liegt ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb mit aktiver Großviehhaltung, der ermittelte Wert von Großvieheinheiten beträgt 14,2. Die kürzeste Entfernung beträgt ca. 50 m.



Abbildung Lage landwirtschaftliche Betriebe aus BayernAtlas

Die Prüfung mittels der vereinfachten Abstandsregelungen für Rinderhaltung des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft “ hat zu nachfolgendem Ergebnis geführt und wird anhand der Grafik verdeutlicht. Die GV-Zahl wurde von der Marktgemeinde Teisnach übermittelt.

Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebiet:

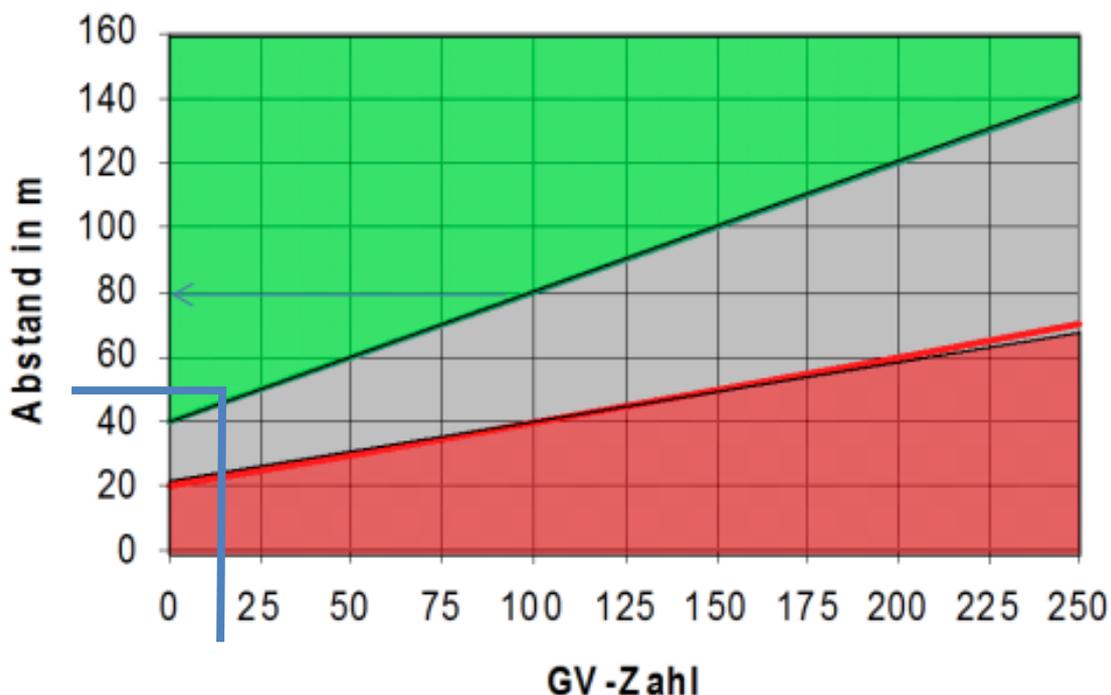


Abbildung Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebiet

Der Mindestabstand von Rinderhaltung zu einem Wohngebiet beträgt bei einem ermittelten Wert von Großvieheinheiten mind. ca. 45 m. Der tatsächliche Abstand beträgt ca. 50 m. Es ist nicht mit Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Industrie-/Gewerbelärm

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine größeren Betriebe, die Lärm verursachen könnten.

## Sport-/Freizeitlärm aus sozialen Anlagen

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Sport- oder Freizeitanlagen, die Lärm verursachen könnten.

### I.5 TEXTLICHE HINWEISE

#### I.5.1 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### I.5.2 Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

#### I.5.3 Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den AWW zwischenzulagern.

#### I.5.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

#### I.5.5 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

#### I.5.6 Energieversorgung

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. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen E.ON-Kundencenter rechtzeitig zu melden. Es dürfen als Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

#### I.5.7 Brandschutz

Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verfügbar.

I.5.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Rücksicht auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird empfohlen die Länge der Garagenzufahrten auf max. 6,50 m zu beschränken.

Allgemeiner Hinweis

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Marktgemeinde Teisnach zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

I.6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Flächennutzungsplan

I.7 VERFAHREN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Flächennutzungsplan

## II. UMWELTBERICHT

### II.1 EINLEITUNG

Nach § 2 (4) 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.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der obersten Baubehörde auf.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### II.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Die Marktgemeinde Teisnach plant das Gemeindegebiet um eine Wohnbaufläche im Ortsteil Arnetsried zu erweitern, um der Nachfrage von ortsansässigen Bauwerber nachzugehen.

### II.3 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Zu beachten sind darüber hinaus das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren – Schalltechnische

Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987 , die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989 , die DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002, die DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und das 6. Urteil Az. 9 N 17.1046, Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, 12.08.2019 zu berücksichtigen. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und der Bundesbodenschutzgesetze zu berücksichtigen.

Bei der Ausarbeitung des Umweltberichts wurden folgende Fachgesetze und Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung verwendet:

- Baugesetzbuch BauGB
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Vorordnungen BImSchG/ TA Luft
- TA-Lärm 1998
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG
- Bundesbodenschutzgesetze inkl. Bodenschutzverordnung BBodSchG
- Landesbodenschutzgesetze inkl. Bodenschutzverordnung BayBodSchG
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz BayDSchG

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Regen (ABSP 2006)

Der Vorhabensbereich liegt in der naturräumlichen Untereinheit 4.5 Regensenke. Dabei wird unter anderen die Schaffung eines Biotopverbundes durch den Erhalt, die Verbesserung und die Neuschaffung naturnaher Lebensräume als Ziel gesetzt.

Weiteres Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der noch relativ strukturreichen Kulturlandschaft u. a. durch:

- Erhalt und Förderung eines kleinräumigen Nutzungsmosaiks
- Erhalt, Sicherung und Optimierung aller extensiv genutzten Grünlandbereiche, sowohl feuchter als auch trockener Ausprägung
- Sicherung bzw. Wiederherstellung der biotopprägenden Nutzungen von Mager- und Trockenrasen, Ranken, Rainen, Hecken usw. (Förderung über das Vertragsnaturschutzprogramm)
- Entwicklung und Pflege strukturreicher Waldsäume mit vorgelagertem Krautsaum
- Rücknahme von den Biotopverbund unterbrechenden Aufforstungen (ggf. Rodungserlaubnis erforderlich)
- Aufbau eines Biotopverbundsystems unter Nutzung vorhandener Kleinstrukturen (Hecken, Ranken und Rainen, Lesesteinriegel usw.)

Es ist anzustreben, dass naturnahe Flächen mindestens 10 % der land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche einnehmen, in den Schwerpunktgebieten des Naturschutzes soll dieser Wert deutlich höher liegen (bis 20 % und mehr).

Das zu beplanende Gebiet liegt in einem landkreisübergreifenden Schwerpunktgebiet des Naturschutzes, das sich weitere Ziele und Maßnahmen gesteckt hat.

## II.4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.

### II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm)

#### Beschreibung:

Die geplanten Flächen sind keiner nennenswerten Lärmbelastung ausgesetzt und wird an ein bestehende MD und ein bereits komplettes bebautes WA angeschlossen.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit baubedingten Beeinträchtigungen ist zu rechnen. Mit dem Neubau von Gebäuden und der Erschließung werden beispielsweise umfangreiche Erdarbeiten erforderlich sein, die zusätzliche Lärmbelastungen verursachen werden. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind aber nur in einem eng begrenzten Zeitfenster (Bauphase) gegeben und können daher vernachlässigt werden.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für die umgebenden Wohnbebauungen wird es nicht erheblich geben, obwohl die zentrumsnahe Verbindung vorhanden ist, liegt das Gebiet am Ortseingang. Durch die interne Erschließung werden die zukünftigen Bewohner einer geringen Lärmbelastung ausgesetzt sein.

Ergebnis:

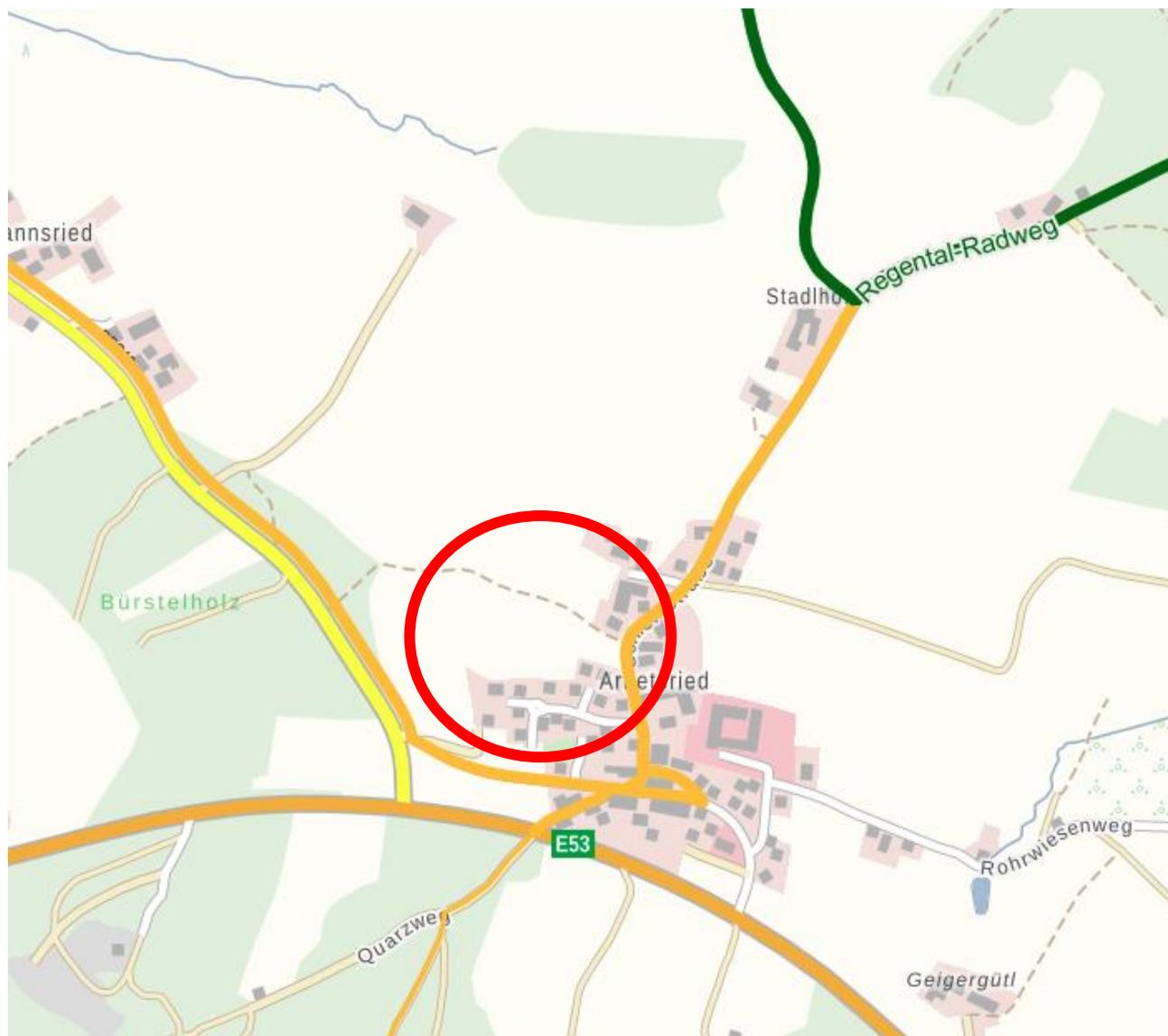
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Lärm	Gering	Mittel	Mittel	Mittel

II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Die Flächen des Planungsgebietes bestehen aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Planungsgebiet hatte bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt positive Auswirkungen auf die Erholung. Jedoch gehen durch die geplante Maßnahme geringe Flächen für die Erholungsfunktion verloren.

Östlich und westlich verläuft der Wanderweg „Bayerisch Kanada “ mit der Nummer 14, in ca. 500 m Entfernung befindet sich der Regental-Radweg. Eine Beeinträchtigung der genannten Rad- und Wanderwege ist nicht erkennbar, das Erholungserlebnis wird durch die Neugestaltung gesteigert.



Die durch die fachgerechte Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehenden Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen müssen hingenommen werden. In ca. 75 m Entfernung südöstlich zum Plangebiet befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, die Großviehhaltung wurde aufgegeben. In nordöstlicher Richtung liegt ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb mit aktiver Großviehhaltung, der ermittelte Wert von Großvieheinheiten beträgt 14,2. Die kürzeste Entfernung beträgt ca. 50 m.



Abbildung Lage landwirtschaftliche Betriebe aus BayernAtlas

Die Prüfung mittels der vereinfachten Abstandsregelungen für Rinderhaltung des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft “ hat zu nachfolgendem Ergebnis geführt und wird anhand der Grafik verdeutlicht. Die GV-Zahl wurde von der Marktgemeinde Teisnach übermittelt.

Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebiet:

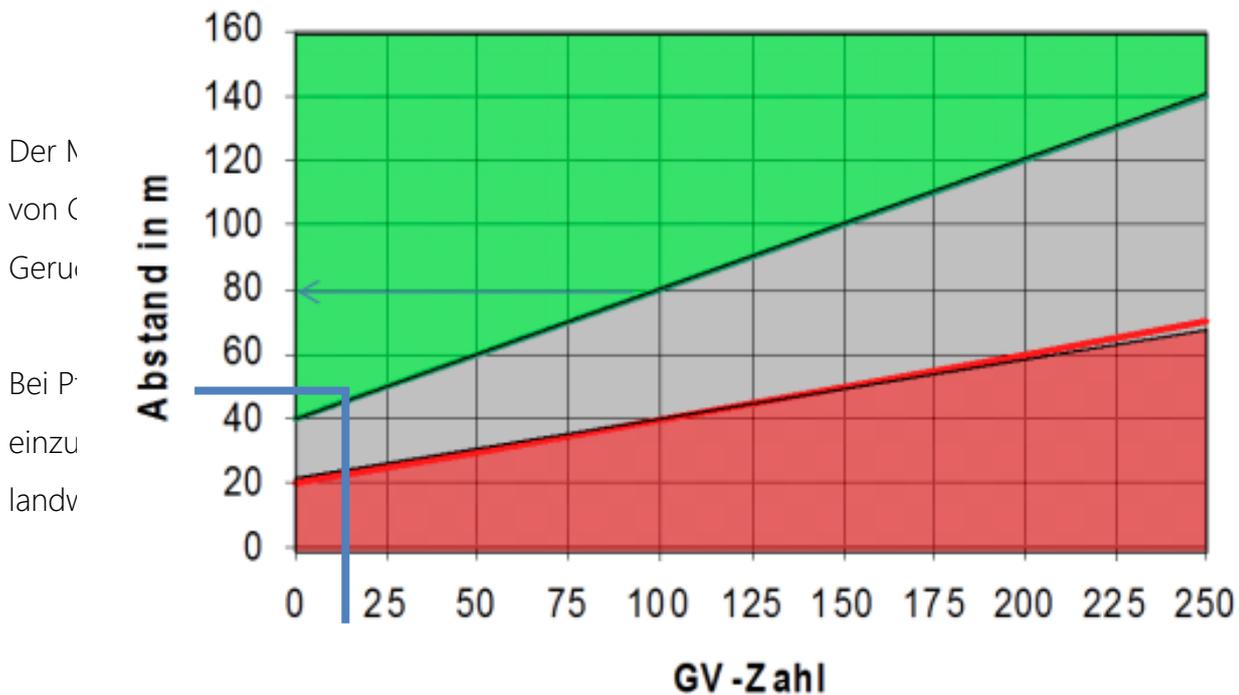


Abbildung Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebiet

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Erscheinungsbild der neuen Bauflächen wird den Erholungsraum verändern. Jedoch dienen die geplanten, privaten Grünflächen je Baugrundstück der Erholung der einzelnen Bewohner und werten somit diese Kategorie auf.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung werden durch die auftretenden Immissionen notwendig sein und in die Festsetzungen aufgenommen. Welche Festsetzungen dies sein können, sind unter Punkt II.6 zu finden.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Erholung	Gering	Mittel	Mittel	Mittel

II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Schutzgebiete und -objekte

Im Geltungsbereich befindet sich 1 kartierte Biotopfläche. Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald “ umringt das neue Baugebiet an 3 Seiten und befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Biotopteilflächennummer: 7044-1440-000:

<b>Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)</b>	
Biotophaupt Nr.	7044-1440
Biotopteilflächen Nr.	7044-1440-000
Überschrift	Nasswiese westlich Arnetsried
Hauptbiototyp	Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (80 %)
Weitere Biototypen	Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (20 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biototypen	Ja
Anteil Schutz Par.30 Art.23	100

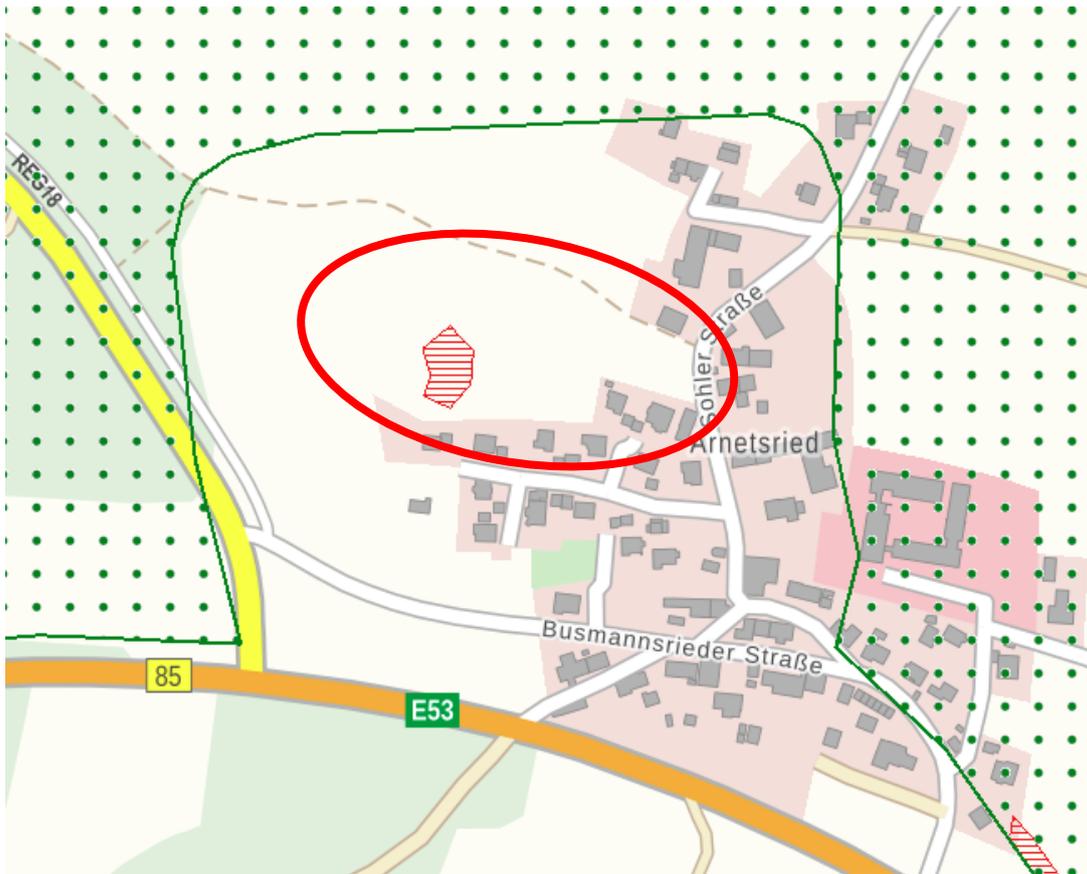


Abbildung Kartiertes Biotop und Landschaftsschutzgebiet aus BayernAtlas

### Fachbeitrag Artenschutz und mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Zur Abschätzung einer möglichen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten wurde nachfolgende Potenzialabschätzung bzw. Relevanzprüfung durchgeführt. Es wurde geprüft, welche der in Bayern grundsätzlich vorkommenden saP-relevanten Arten vom Vorhaben betroffen sein könnten. Ein Teil des Artenspektrums konnte über diese Vorprüfung bereits ausgeschlossen werden. Für die nicht ausgeschlossenen Arten wurde in einem nächsten Schritt die Bestandserfassung am Eingriffsort sowie die Prüfung der Verbotstatbestände erforderlich. Hierfür wurde ein Untersuchungsprogramm vorgeschlagen. In einem nächsten Schritt wurden die faunistischen Erhebungen durchgeführt. Die Relevanzprüfung sowie das Ergebnis der faunistischen Erhebungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde in Regen vorabgestimmt. Nach den Vorgaben des Landesamts für Umwelt (LfU) ist für die Abschichtung der zu prüfenden Arten in der Relevanzprüfung der jeweilige Landkreis als räumlich niedrigste Ebene für die Abschichtung mittels Online-Arbeitshilfe zu verwenden. Die Abschichtungstabelle ist in Kapitel 6 eingefügt. Die Relevanzprüfung wird um die Methodik und das Ergebnis der faunistischen

Erhebungen ergänzt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag und Ergebnis der faunistischen Erhebungen liegen dem Flächennutzungsplan als Anlage 3 bei.

### Zusammenfassung und Vermeidungsmaßnahmen

- Rodung des potenziellen Quartierbaumes im Zeitraum Oktober bis Februar im Beisein einer ökologischen Baubegleitung. Alternativ: Rodung des potenziellen Quartierbaums im Zeitraum 16.03. bis 30.04.! Dieser Zeitraum ist nur möglich, wenn keine Vogelbruten betroffen sind (vorherige Kontrolle notwendig).
- Für den entfallenen potenziellen Quartierbaum sind drei Ersatzquartiere für Fledermäuse an geeigneter Stelle im räumlich-funktionalen Zusammenhang anzubringen (mind. 3 Stück). Es ist auf unterschiedliche Ausführungen der Kästen zu achten (Höhlen-, Spaltenkästen). Die Kästen sind so zu positionieren, dass im Nahbereich freie Anflugmöglichkeit gewährleistet ist. Für das Anbringen der Kästen sind Aluminiumnägel zu verwenden. Die Kästen sind gruppenweise anzubringen. Das Anbringen hat spätestens mit Durchführung des Eingriffs zu erfolgen. Die Lage der Kästen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Fledermauskästen sind jährlich zu reinigen (Oktober) und auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen.
- Vermeidung von Einträgen ins Gewässer: Einschwemmungen von Feinteilen aus dem Baufeld / der Baugrube sind durch geeignete Schutzmaßnahmen und Absetzeinrichtungen zu vermeiden. Ablagerungen, Baustofflager und Baustelleneinrichtungsflächen sind im bachnahen Bereich nicht zulässig (Abstand zum Gewässerrand mind. 10m). Baugeräte und Maschinen dürfen in gewässernahem Bereich nicht betankt, gereinigt oder gewartet werden.
- Es erfolgen keine Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten in der Dämmerung (sobald Beleuchtung erforderlich ist).
- Rodung des potenziellen Quartierbaumes außerhalb der Vogelbrutzeit (also keine Maßnahmendurchführung im Zeitraum März bis September). Sollte eine Rodung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich werden, so ist eine vorherige Kontrolle auf mögliche Vogelbruten durchzuführen. Bei einer Feststellung von Brutaktivität ist die Rodung zu verschieben.

- Für den entfallenen potenziellen Quartierbaum sind drei Vogelnistkästen für höhlenbrütende Vogelarten an geeigneter Stelle im räumlich-funktionalen Zusammenhang anzubringen (mind. 3 Stück). Die Kästen sind so zu positionieren, dass im Nahbereich freie Anflugmöglichkeit gewährleistet ist. Für das Anbringen der Kästen sind Aluminiumnägel zu verwenden. Das Anbringen hat spätestens mit Durchführung des Eingriffs zu erfolgen. Die Lage der Kästen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Vogelnistkästen sind jährlich zu reinigen (September/Oktober) und auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zusätzlich zu umfangreichen Abtragungen und großflächigen Neugestaltungen des Oberbodens und einer Versiegelung bebauter Flächen, wodurch die Bodenstruktur dauerhaft verändert wird.

Für den Teilwegfall des Biotops wird eine Ausgleichsfläche in Form einer naturnahen Gestaltung des best. Bachlaufs ausgewiesen. Es ist wichtig, dass die Versiegelung auf das nötigste Maß begrenzt wird und sich die künftige Bebauung gut in das Landschaftsbild einpasst. Auf die Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die weiteren Biotope und die Bepflanzung innerhalb der Anbauverbotszone und entlang der Gemeindestraße Hofmark bleiben bestehen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Da die bereits existierende Bepflanzung bestehen bleibt und weitere Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs entweder in den privaten Gärten oder in Form von öffentlichen Grünflächen entstehen werden die Auswirkungen gering ausfallen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	Mittel	Gering	Gering	Mittel

#### II.4.4 Schutzgut Boden

##### Beschreibung:

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zu Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur - und Kulturgeschichte.

Die dem Planungsgebiet zuzuordnenden Flächen sind ohne bekannte kulturhistorische Bedeutung, im Bestand mit anthropogen geprägtem Boden.

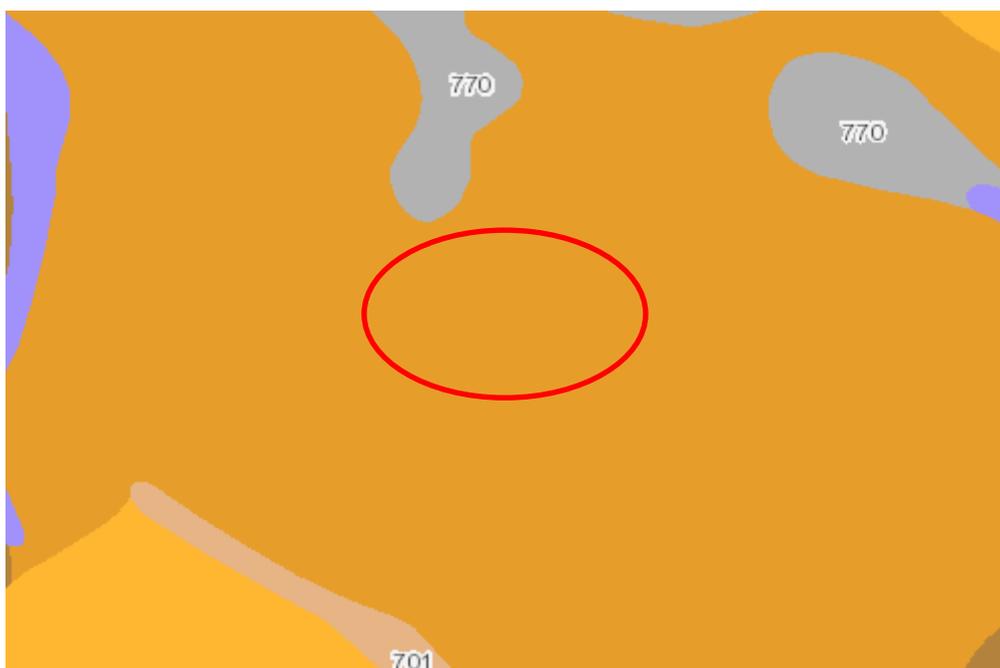


Abbildung Bodenkarte Bayern aus BayernAtlas M 1:25.000

Es liegen im Untersuchungsgebiet laut Bodenkarte Bayern (M 1:25.000) fast ausschließlich Böden aus Braunerde aus skelettführenden (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor. Aufgrund des Maßstabs von 1:25.000 ist die Bodenkarte nicht exakt flächenscharf. Abgegrenzt ist in den Karten die Fläche des Geltungsbereichs. Der Baugrund wird mit Harte Feldgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert beschrieben.

Das gesamte Gelände ist mittelstark geneigt. Die Geländehöhen liegen an der nördlichen Grundstücksgrenze bei etwa 621 m ü. NN und steigen in Richtung Süden bis etwa 628 m ü. NN auf. In Ost-West-Richtung ist das Gelände ebenfalls geneigt. Hierbei ist es von Osten beginnend zunächst relativ eben und bewegt sich auf einer Höhe von ca. 627 m Ü.NN und fällt ab der Mitte des Geltungsbereichs auf ca. 622 m ü. NN an der westlichen Grenze ab.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die mögliche Unterkellerung der Gebäude erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten.

Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Dauerhaft werden die Fläche nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wiederhergestellt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt. Durch Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindert werden.

Die vorgefundenen Flächen werden laut Leitfaden als anthropogen überprägter Boden ohne kultur-historische Bedeutung in die Liste 1b – Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingeordnet. Der Bodentyp Braunerde hat eine hohe Ertragsfähigkeit. Historisch wurden diese Flächen wie heute als Acker bewirtschaftet. Diese Bodenfunktionen gehen vollständig verloren.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Boden steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagenbedingten Auswirkungen. Die Filterfunktion des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist im versiegelten Bereich nicht mehr gegeben. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Es wird somit ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

II.4.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Als Oberflächengewässer befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs ein namensloser Wassergraben, der zum Teil verrohrt ist und von Süden beginnend in Richtung Norden innerhalb des Plangebiets verläuft und in ca. 550 m Entfernung in einen größeren namenlosen Bach fließt. Das Oberflächengewässer wird aufgrund der geplanten Maßnahmen verändert.

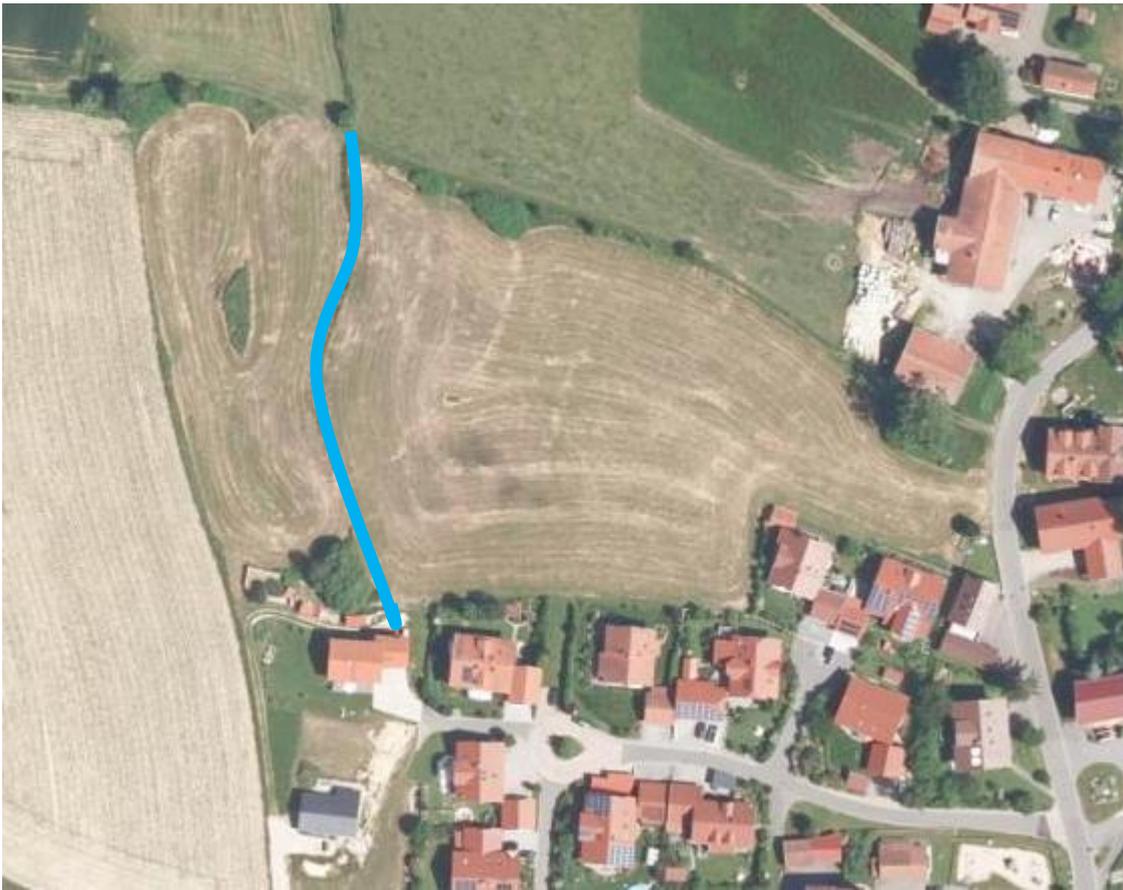


Abbildung Darstellung Bachverlauf aus BayernAtlas M 1:25.000

#### Baubedingte Auswirkungen:

Bei der Bauphase muss darauf geachtet werden, dass ausreichende Schutzmaßnahmen vor wild abfließenden Oberflächenwasser getroffen werden:

- Oberflächenwasser wenn möglich gezielt zur Versickerung in Bodensenken oder in Mulden ableiten
- Sicherung von Zufahrten und Wege zu tief liegenden Grundstücksflächen gegen von der Straße abfließenden Wassers durch Bodenschwellen

Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der Entstehung des Wohngebiets wird die Grundwasserneubildungsrate dergestalt verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht.

Mit eventuell auftretendem Schichtenwasser ist zu rechnen und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschosse zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei extremen Niederschlagsereignissen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass durch das steilabfallende Gelände sich Wassergräben bilden. Bei der Planung der Grundstücke sollte dies berücksichtigt werden.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Klima ist ausgesprochen rau. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8-9 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 750-850 mm.

Das Gebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktion für das Lokalklima. Die betrachteten Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Wohnbauflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Auswirkungen der Veränderungen in kleinklimatischer Hinsicht durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet sind zu vernachlässigen. Ein weiterer Luftaustausch ist durch die angrenzenden offenen Wiesenflächen und der offenen und an die Geländehöhen angepasste, staffelweise Bebauung weiterhin möglich.

Die Wohnbebauungen haben keine spürbaren, signifikanten klimatischen Effekte hinsichtlich relevanter Emissionen, des Windgeschehens oder des Kaltluftabflusses im Untersuchungsgebiet. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperatur im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d. h. des Klimas der bodennahen Luftschichten, zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen aber zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 180 m nördlich der B 85 und grenzt an die bereits vorhandene Dorfstruktur an. Die B 85 ist jedoch aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und einem Schallschutzzaun im geplanten Bereich nicht spürbar. Das Plangebiet weist einen herrlichen Rundblick auf die Hügel des Bayerischen Waldes, im Besonderen auf den Großen und kleinen

Arber. Es liegt nördlich und westlich ca. 85 – 150 m vom Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald “ entfernt.

Kartierte Biotope und Bepflanzungen sind im Planungsgebiet vorhanden, die insofern möglich, erhalten bleiben. Das Landschaftsbild erfährt durch die Darstellung als Wohngebiet nur geringe zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehenden Straßenverbindungen und die umliegenden Gebäude veränderten Landschaftsbildes. Momentan bestehen die Flächen des Planungsgebietes aus extensiv landwirtschaftlich, sehr artenarmen genutzten Flächen und tragen nur wesentlich positiv zum Landschaftsbild bei.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Flächennutzungsplan führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig. Im vorliegenden Fall wird durch geeignete grünordnerische und bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass weder Naturhaushalt geschädigt noch der Naturgenuss bzw. das Landschaftsbild negativ beeinflusst werden. Die Bebauung des Grundstücks stellt ortsplanerisch eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung dar und kann gut in die Landschaft integriert werden. Zudem wird durch die Neugestaltung des namenlosen Baches das Landschaftsbild aufgewertet.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering

#### II.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden.

Bau-/ Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

#### II.4.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplex Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

#### II.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets könnte die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären in diesem Fall und an diesem Standort als mittel einzustufen, würden jedoch evtl. an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen, ohne die bereits vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturen zu nutzen.

## II.6 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

### II.6.1 Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungsmaßnahmen werden für das geplante Wohngebiet folgende Punkte festgelegt, die auf dem nachfolgendem, im Parallelverfahren laufendem zeichnerischen Bebauungsplan als Festsetzungen zu finden sind.

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig
- Bodenfreiheit von mind. 15 cm bei Einzäunungen für eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Gehölzgruppen, dichte Heckenstrukturen, Grünstreifen mit Bäumen I. Ordnung überstellt)
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Ausschluss von Dachbedeckungen mit gewässerschädlichen Materialien
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise und optimal mögliche Ausnutzung der Baufläche
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager und Ausstellungsflächen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festlegung der Lage von Bäumen
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Baugebietsdurchgrünung
- Gehölzbeseitigung nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig

### II.6.2 Ausgleich und Einstufung

Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach dem Bayerischen

Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft “ Liste 1 a-c wie folgt eingestuft:

- Arten- und Lebensräume:  
Intensiv genutztes, artenarmes Grünland = Kategorie I oberer Wert  
Biotope = Kategorie III mittlerer Wert
- Boden: Kategorie II unterer Wert
- Wasser: Kategorie I oberer Wert
- Klima und Luft: Kategorie I oberer Wert
- Landschaftsbild: Kategorie I oberer Wert

Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den o.g. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums. Die vollständige Bestandsaufnahme von Team Umwelt Landschaft vom 23.01.2024 mit der Plannummer 5251\_bestand2 des Ist-Zustandes ist dem Flächennutzungsplan als Anlage 2 angehängt und wird nachfolgend ausschnittsweise zur Veranschaulichung dargestellt.

Ist-Zustand (nachrichtlich übernommen aus Plannummer 5251\_bestand2 Team Umwelt Landschaft)



### Planzeichen Eingriffsermittlung

 Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

### Weitere Planzeichen

 Planung (Ingenieurkontor BLWS, Stand 08.01.2024)

 gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum

 Flurgrenzen

 Geltungsbereich "WA An der Sohler Straße"

 geplante Geländemodellierung (IB Pfeffer, 11.04.2023)

### Planzeichen Bestand

 Intensivgrünland (G11/3 Wertpunkte)

 Artenreiches Extensivgrünland (G214-GU651E/ 12 Wertpunkte), gesetzlich geschützt gemäß Art. 23 BayNatSchG

 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasseiwesen (G221-GN00BK/9+1 Wertpunkte), gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG

 Artenarme Säume und Staudenfluren (K11/4 Wertpunkte)

 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte (K122/6 Wertpunkte)

 mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte (K123-GH00BK/7+1 Wertpunkte), gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG

 Mesophiles Gebüsch/ Hecken (B112/ 10 Wertpunkte)

 Gebüsch/ Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116/7 Wertpunkte)

 Einzelbäume/ Baumreihen/ Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B312/9 Wertpunkte)

 Graben

 Einzelbaum

 potenzieller Quartiersbaum

 Böschung

Bestandstyp	Wertpunkte (gemäß Leitfaden)	Eingriffs- fläche (m <sup>2</sup> )	Eingriffsschwere/ Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichs- bedarf (Wertpunkte)
Intensivgrünland (G11)	3	11.021,02	0,35	11.572
Artenarme Säume und Staudenfluren (K11)	3	97,06	0,35	102
Artenarme Säume und Staudenfluren (K11)	3	24,51	0,35	26
mäßig artenreiche Säume (K122)	8	168,83	0,35	473
Nasswiese (G221-GN00BK)	8	675,55	0,35	1.892
Einzelbäume/ Baumreihe/ Baumgruppe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (B312)	8	146,80	0,35	411
mäßig artenreiche Säume (K122)	8	72,54	0,35	203
Kompensationsbedarf gesamt				14.678

Hinweis: Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung werden alle Bestände zwischen 1 und 5 Wertpunkten pauschal mit 3 Wertpunkten sowie alle Bestände zwischen 6 und 10 Wertpunkten pauschal mit 8 Wertpunkten bewertet. Bestände mit mehr als 10 Wertpunkten werden entsprechend ihrer tatsächlichen Wertigkeit bilanziert.

Bei den geplanten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise um Maßnahmen, die die Anwendung eines Planungsfaktors begründen. Der Ausgleichsbedarf kann entsprechend reduziert werden.

Es werden Maßnahmen folgender im Leitfaden (2021) genannter Kategorien festgesetzt:

- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 300 Kelvin

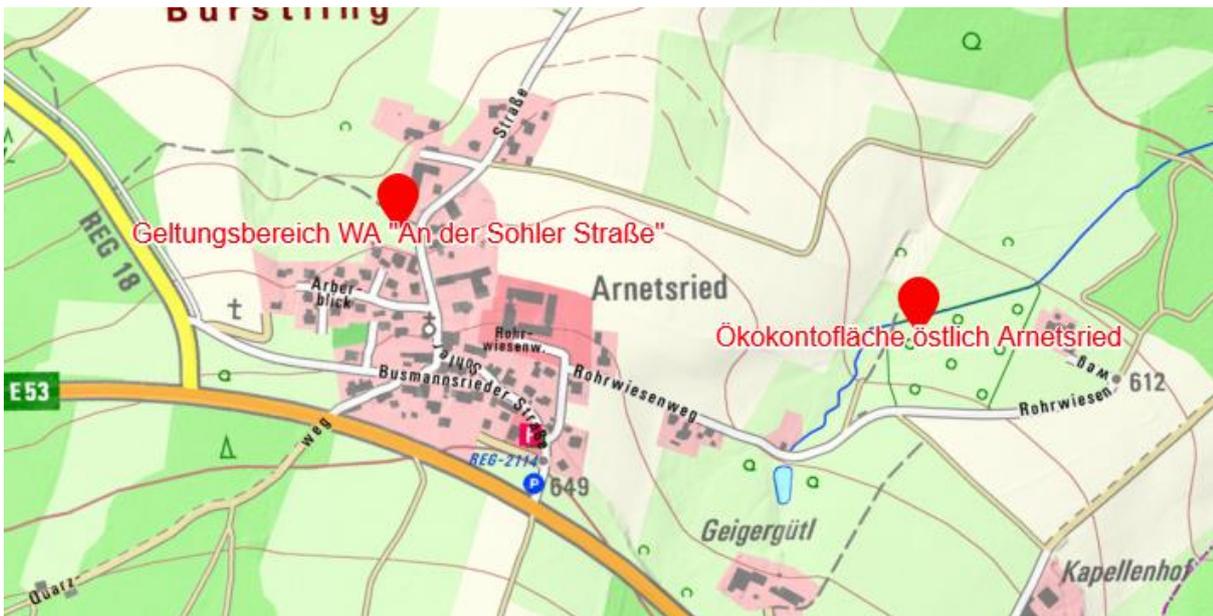
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 5% zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 734 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 13.944 Wertpunkten.

### Abbuchung Ökokonto

Der Ausgleich der vorhabensbezogenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird über das Ökokonto der Gemeinde Teisnach (Ökokontofläche östlich Arnetsried) erbracht. Das Ökokonto liegt im gleichen Naturraum wie der Vorhabensbereich. Der von Team Umwelt Landschaft erstellte Abbuchungsplan zum gemeindlichen Ökokonto vom 15.02.2024 mit der Projektnummer 5251\_oekokonto1 liegt dem Flächennutzungsplan als Anlage 4 bei.



### Übersichtsplan Vorhaben und Ökokontofläche

Von dem Ökokonto wurden bereits umfangreiche Flächenanteile abgebucht. Es werden folgende Flurnummern zur Abbuchung für den vorhabensbedingten Kompensationsbedarf genutzt: Flurnr. 2026 und 2044 (Teilfläche) (Gmkg. Teisnach).

Im Bestandsplan zu den Ökokonto-Unterlagen ist der abzubuchende Bereich nicht dargestellt. Die betreffenden Flächen wurden erst später erworben und im Zuge der Ökokontoplanung beplant. Eine Ergänzung im Bestandsplan wurde nicht mehr durchgeführt. Gemäß Bestandsbeschreibung handelte es sich im Überwiegenden um Grünland. Die in der Biotopkartierung erfassten Biotope (Nasswiese bzw. Nasswiesenbrache) sind in alten Luftbildern (2010) strukturell nicht mehr auf der Fläche erkennbar. Gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Regen wird als Ausgangszustand vollständig Intensivgrünland (G11, 3 Wertpunkte) angenommen.

Das Ökokonto wurde im Jahr 2017 für die Bauleitplanung der Gemeinde erstellt. Es wurde entsprechend des damaligen Leitfadens für die Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) erstellt. Dieser wurde durch denselben Leitfaden i. d. F. aus dem Jahr 2021 ersetzt. Im Gegensatz zum alten Leitfaden, bei dem Eingriffe in Quadratmetern bilanziert und ausgeglichen wurden, wird im aktuell gültigen Leitfaden in Anlehnung an die Bayerische Kompensationsverordnung in Wertpunkten bilanziert. Entsprechend muss auch der Ausgleich in Form von Wertpunkten erbracht werden.

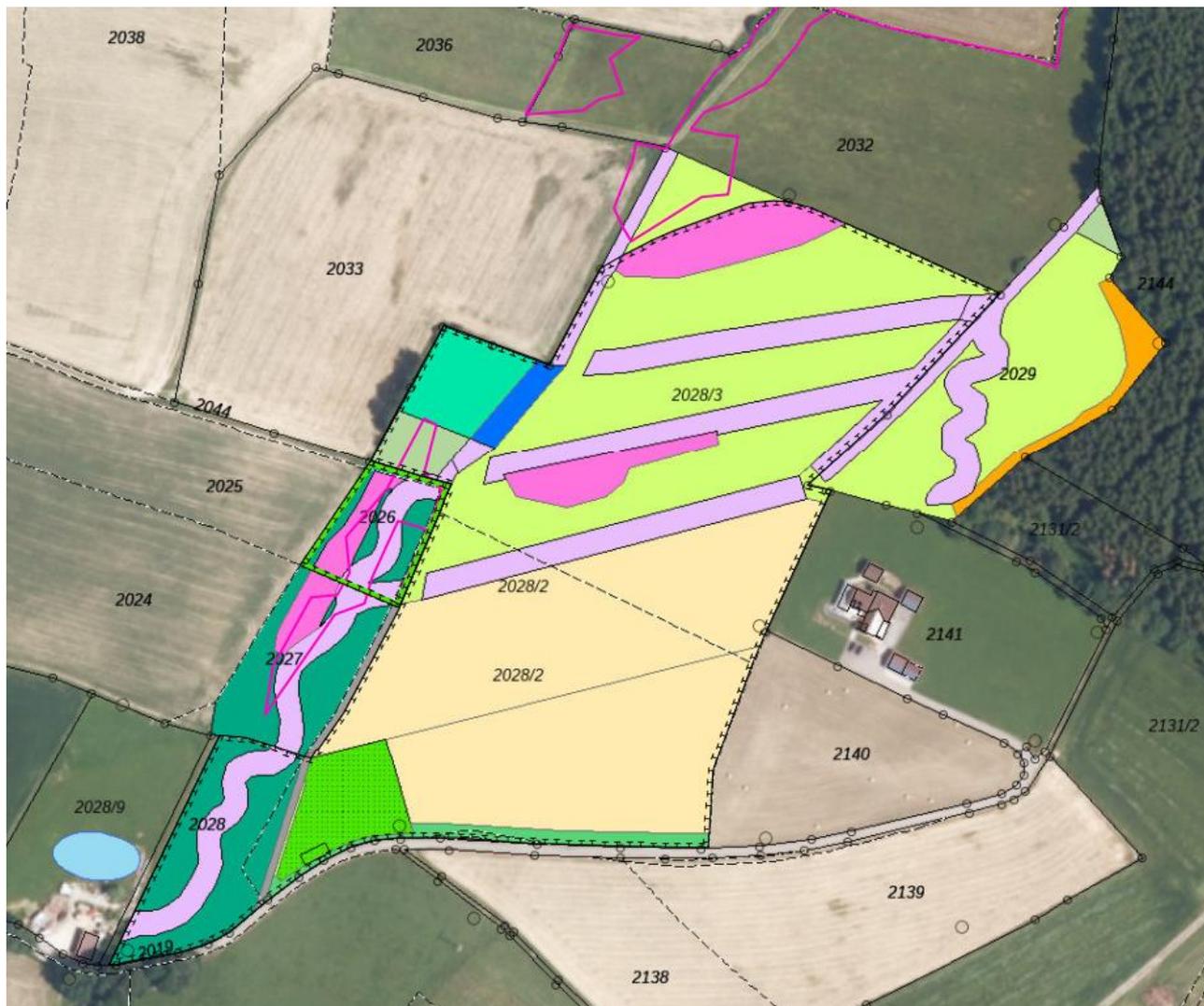
Um dies auf das Ökokonto aus dem Jahr 2017 anwenden zu können, wurden die Zielzustände in den betroffenen Flächen in die Biotop- und Nutzungstypen der bayerischen Kompensationsverordnung übersetzt (s. nachfolgende Abbildung; eine Übersetzung erfolgte nur für die Bereiche, welche tatsächlich vorhabensbedingt abgebucht werden). Die Übersetzung beruht auf der Beschreibung in Maßnahmenplan sowie der Beschreibung im zugehörigen Erläuterungsbericht zum Ökokonto.

## Ziele und Maßnahmen

	Auwaldbegründung auf Brachfläche (Initialgehölz, nitrophytische Krautflur)	
	Grabenöffnung und Auwaldbegründung auf 10 m Breite (Brachfläche und Intensivgrünland)	
	Entbuschung (Brachfläche mit Initialgehölz) und Wiederherstellung der ehemaligen Nasswiese	
	Naturnahe Grabenpflege mit 5 m Pufferstreifen beidseitig und Pflanzung eines Ufergehölzsaumes	→ Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K123, 7 Wertpunkte)
	Grabenverlegung in den Geländetiefpunkt mit Renaturierung und Vernässung der Aue	
	Intensivgrünland extensivieren und wiedervernässen	→ Artenreiche seggen- oder binsenreiche Nasswiese
	Seggenreiche Nasswiese: biotopgerechte Pflege	(G222-GN00BK, 13-1 Wertpunkt)
	Entwicklung einer Streuobstwiese auf Intensiv- grünland mit Pflanzung von 100 Hochstämmen	
	Therapiegarten Lebenshilfe auf Intensivgrünland	
	Pflanzung eines Wildobsthecke auf Intensiv- grünland	→ Artenreiche seggen- oder binsenreiche Nasswiese
	Waldrandgestaltung mit Strauch- und Krautsaum aus autochthonem Material	(G222-GN00BK, 13-1 Wertpunkte)
	Verlegung Feldweg	
	Flächen der Biotopkartierung mit Nummer	
	Zugeordnete Ausgleichsflächen mit Bezeichnung des Eingriffs	

### Hinweis:

Die genauen Maßnahmenbeschreibungen und  
Pflegehinweise sind der Beschreibung zum Ökokonto  
zu entnehmen



### Zieltyp gemäß BayKompV

- Artenreiche seggen- oder binsenreiche Nasswiese (G222-GN00BK, 13-1 Wertpunkte)
- Artenreiche seggen- oder binsenreiche Nasswiese (G222-GN00BK, 13-1 Wertpunkte)
- Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K123, 7 Wertpunkte)

### Weitere Planzeichen

- Ausgleich für Eingriffe im Zuge des Bauleitplanverfahrens WA "An der Sohler Straße"; Größe: 2.069 m<sup>2</sup>
- Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern
- bereits abgebuhte Flächen

Eine Beurteilung des aktuellen Zustands der Fläche war aus jahreszeitlichen Gründen nicht möglich. Auf eine Verzinsung der abzubuchenden Fläche wird verzichtet.

Der Zielzustand des artenreichen Nassgrünlandes wurde gewählt, da die Ökokontoplanung neben der Standortoptimierung auch eine Mähgutübertragung vorsah.

Es ergibt sich folgende Ausgleichsbilanzierung:

Ausgangszustand Ausgleichsfläche	Prognosezustand Ausgleichsfläche	Aufwertung in Wertpunkten je m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationsumfang in Wertpunkten
Intensivgrünland (G11) = 3 Wertpunkte	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K123) = 7 Wertpunkte	5*	733	3665
	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Nasswiese (G222-GN00BK, 13-1 Wertpunkte)	9	1174	10566
Verlegung Feldweg		0	162	0
Summe			2069	14231

\* Aufgrund der ökologischen Hochwertigkeit des freigelegten Grabens in Zusammenspiel mit der feuchten Hochstaudenflur, die gemäß Ökokontoplanung extensiv gepflegt wird und damit einen weitgehend naturnahen Charakter entwickeln kann, findet hier eine Aufwertung um einen zusätzlichen Wertpunkt statt.

Damit kann der gesamte Ausgleichsbedarf an Wertpunkten (13.944 Wertpunkte) erbracht werden. Ebenso wird der Ausgleich für den Eingriff in gesetzlich geschützte Nasswiesen auf einer Fläche von 676 m<sup>2</sup> erbracht.

## II.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHLEITEN

Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Marktgemeinde Teisnach im Ortsteil Arnetsried. Zurzeit liegen der Gemeinde ca. 30 Anfragen für Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet und auch speziell aus dem Ortsteil Arnetsried. In Teisnach herrscht allgemein eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Das letzte Wohnbaugebiet, welches von der Marktgemeinde ausgewiesen wurde, war das WA An der Deggendorfer Straße (Bürgermeister-Schober-Ring). Derzeit sind noch zwei Bauparzellen frei, eine davon ist bereits reserviert. Natürlich kommt es im Gemeindegebiet immer wieder zu Leerstand, in den meisten Fällen sind die Häuser/Gebäude aber kurz darauf wieder bewohnt.

Brachen oder leerstehende Geschäftsräume liegen ebenfalls nicht vor, welche man zu Wohnraum entwickeln und ausbauen könnte. Allgemein ist durch das im Gemeindebereich angesiedeltes, aufstrebendes Gewerbe immer eine Nachfrage gegeben, sodass sich diese Möglichkeit auch nicht anbietet. Die innerhalb der Neuaufstellung des F-Plans benannten möglichen Standorte für die Ausweisung von neuen Baugebieten sind zum großen Teil bereits wieder komplett bebaut. Im Einzelnen können unsere bestehenden Wohnbaugebiete nicht erweitert werden, da sich die angrenzenden Grundstücke in Privateigentum befinden. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung in Teisnach hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb nicht möglich ist. Die Grundstückseigentümer (zumeist Landwirte) zeigen leider kein Verkaufsinteresse, sodass eine Entwicklung hier nicht möglich ist. Das trifft vor allem auf folgende Baugebiete zu:

- WA Sohl (Leitenäcker)
- WA An der Teisnacher Straße in Kaikenried (zuletzt erweitert durch Schmied-Karl-Weg)
- Bebauungsplan Östlich der Kaikenrieder Straße (Am Sonnenhang in Teisnach)

Teisnach muss deswegen auf gemeindeeigene Grundstücke zurückgreifen bzw. auf diese, welche Teisnach zum Verkauf angeboten wurden. Aktuell bietet sich deshalb die Ausweisung von Wohnbauflächen in Arnetsried an, da die Marktgemeinde über diese Grundstücke verfügt. Zudem

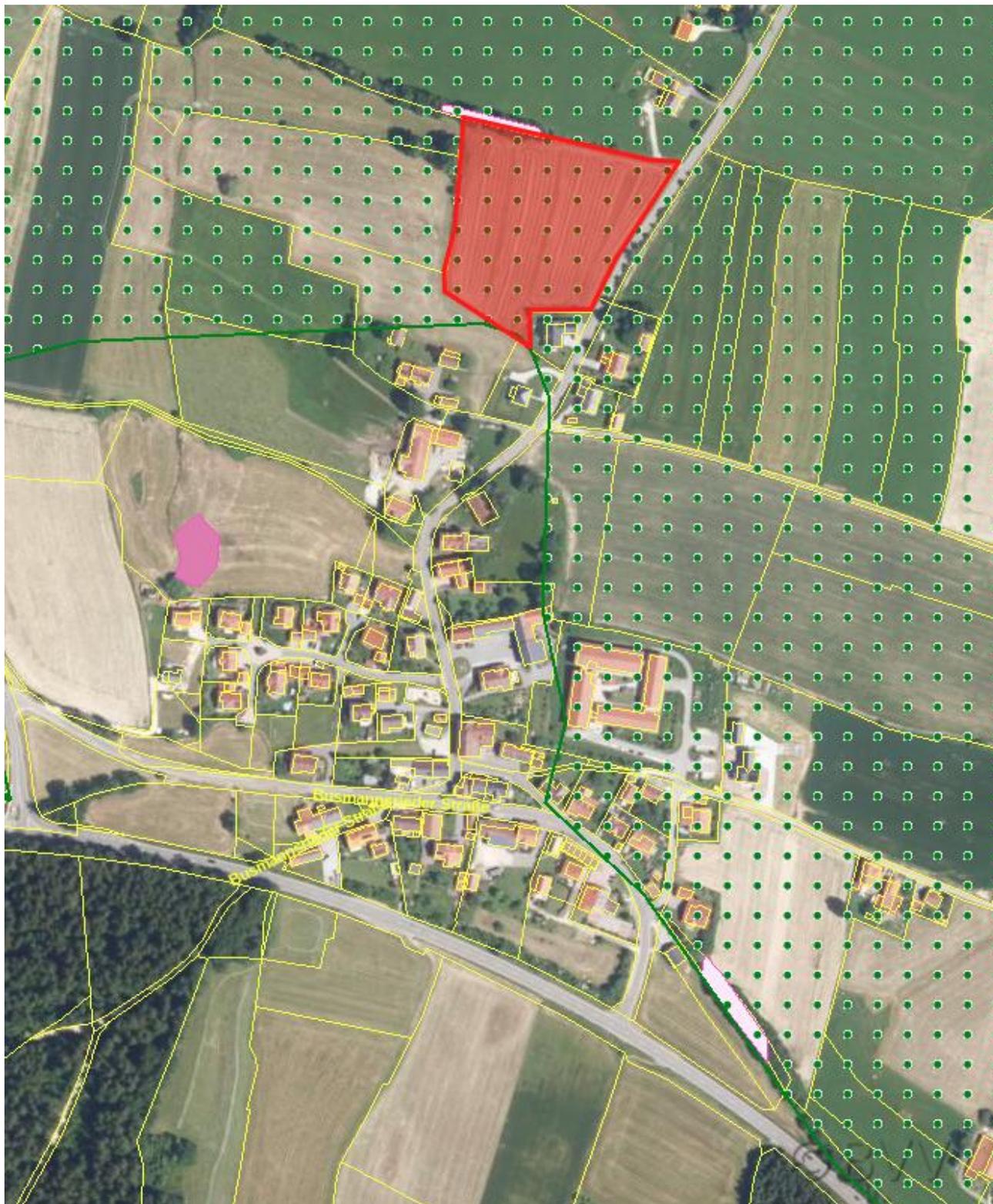
kann das neue Baugebiet als Ortsabrundung angesehen werden, da das Plangebiet direkt an die bestehende Bebauung (B-Plan Arnetsried-Point) knüpft. Die Gemeinde hat sich mit verschiedenen Alternativstandorten möglicher Wohnflächenstandorte beschäftigt. Es werden nachfolgend 4 mögliche erscheinende Flächen für die Ausweisung eines Wohngebietes untersucht. Aufgrund der erhöhten Nachfrage im Besonderen in Arnetsried und der Situation das im gesamten Gemeindegebiet so gut wie keine möglichen Flächen vorhanden sind, beschränkt sich die Alternativenprüfung auf den Ortsteil Arnetsried. Der gegenständliche Bereich eignet sich aufgrund dessen Größe und der Erschließungssituation besonders für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers. Um im bestehenden Ortsteil Arnetsried eindeutige bauplanungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, wurde hier aufgrund der bestehenden Strukturen ein Wohngebiet dargestellt, um den bestehenden Wohnraumbedarf der Marktgemeinde Teisnach angemessen decken zu können. Folgende Kriterien für die Bewertung der aufgezeigten Standortalternativen werden angewandt:

Bewertungskriterien	Trifft zu	Trifft teilweise zu	Trifft nicht zu
Anbindung an bestehendes Wohngebiet	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Erfüllung notwendiger Flächenbedarf	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Beachtung Anbindegebot	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen z.B. Biotope, FFH-Gebiete	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Lärmbelasteter Standort	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Niedrige Erschließungskosten durch vorhandene Strukturen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Einfache Geländetopographie durch ebene bis leicht geneigte Flächen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Keine Flächen im Naherholungsgebiet und keine Einschränkung Erholung und Tourismus	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte

Notwendige Punktzahl zur Feststellung der Eignung als Wohngebiet:

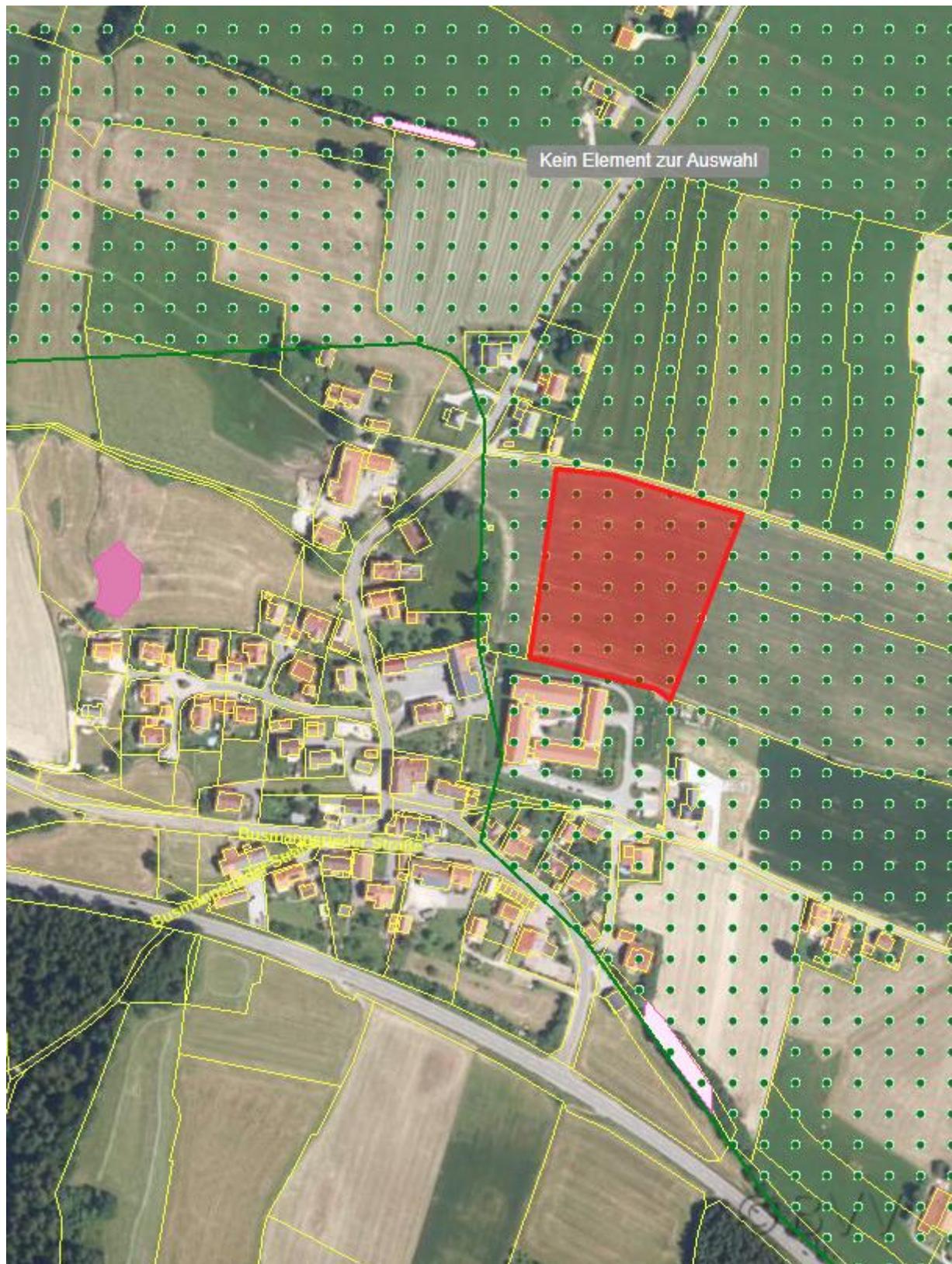
Erreichte Punktzahl	Eignung
Bis 9 Punkte	Keine Eignung als Wohngebiet
Ab 10 Punkten	Eignung als Wohngebiet

Standort 1: Arnetsried-Nord Größe ca. 14.320 qm



Bewertungskriterien	Trifft zu	Trifft teilweise zu	Trifft nicht zu
Anbindung an bestehendes Wohngebiet	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Erfüllung notwendiger Flächenbedarf	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Beachtung Anbindegebot	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen z.B. Biotope, FFH-Gebiete	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Kein lärmbelasteter Standort	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Niedrige Erschließungskosten durch vorhandene Strukturen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Einfache Geländetopographie durch ebene bis leicht geneigte Flächen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Keine Flächen im Naherholungsgebiet und keine Einschränkung Erholung und Tourismus	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
<b>Ergebnis</b>		<b>7 Punkte</b>	

Standort 2: Arnetsried-Nordost Größe ca. 13.647 qm



Bewertungskriterien	Trifft zu	Trifft teilweise zu	Trifft nicht zu
Anbindung an bestehendes Wohngebiet	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Erfüllung notwendiger Flächenbedarf	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Beachtung Anbindegebot	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen z.B. Biotop, FFH-Gebiete	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Kein lärmbelasteter Standort	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Niedrige Erschließungskosten durch vorhandene Strukturen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Einfache Geländetopographie durch ebene bis leicht geneigte Flächen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Keine Flächen im Naherholungsgebiet und keine Einschränkung Erholung und Tourismus	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
<b>Ergebnis</b>		<b>8 Punkte</b>	

Standort 3: Arnetsried-West Größe ca. 12.208 qm



Bewertungskriterien	Trifft zu	Trifft teilweise zu	Trifft nicht zu
Anbindung an bestehendes Wohngebiet	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Erfüllung notwendiger Flächenbedarf	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Beachtung Anbindegebot	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen z.B. Biotope, FFH-Gebiete	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Kein lärmbelasteter Standort	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Niedrige Erschließungskosten durch vorhandene Strukturen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Einfache Geländetopographie durch ebene bis leicht geneigte Flächen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Keine Flächen im Naherholungsgebiet und keine Einschränkung Erholung und Tourismus	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Ergebnis		13 Punkte	

Standort 4: Arnetsried-Südost Größe ca. 11.835 qm



Bewertungskriterien	Trifft zu	Trifft teilweise zu	Trifft nicht zu
Anbindung an bestehendes Wohngebiet	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Erfüllung notwendiger Flächenbedarf	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Beachtung Anbindegebot	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen z.B. Biotope, FFH-Gebiete	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Kein lärmbelasteter Standort	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Niedrige Erschließungskosten durch vorhandene Strukturen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Einfache Geländetopographie durch ebene bis leicht geneigte Flächen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Keine Flächen im Naherholungsgebiet und keine Einschränkung Erholung und Tourismus	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Ergebnis		10 Punkte	

FAZIT:

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Bewertung bietet sich der Standort 3 für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes sehr gut an. Dieser erreicht 13 von maximal 16 Punkten. Der Standort 4 in erreicht 10 Punkte und wäre ebenso für ein Wohngebiet geeignet, jedoch ist hier mit erhöhten Schallschutzmaßnahmen zu rechnen. Der gewählte Standort 3 ist bereits durch das bestehende Wohngebiet im Süden geprägt, er ist ausreichend groß und bietet ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten. Das im LEP Bayern beschriebene Anbindegebot wird mit der vorliegenden Planung in herausragender Weise abgebildet. Durch die bereits vorhandenen Wohngebiete kommt es auch zu keiner weiteren negativen Wirkung durch die Ausweisung des neuen Wohngebietes.

II.8 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft “ in der Fassung von 2021 verwendet. Für die Bearbeitung des

Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, eine Ortsbegehung sowie der Bayernatlas herangezogen.

## II.9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Das Monitoring für das Gewerbegebiet erfolgt durch die Marktgemeinde Teisnach. Die gemäß § 4cBauGB vorgegebene Überwachung der Ausgleichsflächen 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.

Es umfasst die Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und der Ausgleichsflächen mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte sind auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist. Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde zeitnah an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

## II.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aktuell läuft parallel das Verfahren zur Bebauungsplanänderung für diesen Bereich. Dieser wird zukünftig als WA dargestellt. Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, Gehölzbestände sind vereinzelt vorhanden. Die Neuplanung verursacht mittlere anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Planung sieht als Ziel die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des vorhandenen Bedarfs vor.

Die Planung sieht zur räumlichen Gliederung und gestalterischen Einbindung die Pflanzung / Erhaltung / den Umbau von Gehölzbeständen vor. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der

Ausgleichsfläche vor. Gebäudeausmaße und die Gebäudehöhen sowie die Baufenster wurden auf das notwendige Maß begrenzt. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer mittleren Beeinträchtigung auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNG	ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNG	BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNG	ERGEBNIS
Schutzgut Mensch / Lärm	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Schutzgut Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Arten und Lebensräume	Hoch	Gering	Gering	Mittel
Schutzgut Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Schutzgut Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Kultur – und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

ANLAGEN:

Anlage 1:

Bericht zur hydraulischen Untersuchung ( für die Bauleitplanung ) des IB Pfeffer vom 16.04.2024

Anlage 2:

Retentionsraumausgleich/ Uferabflachung Anlage 2 vom 08.04.2024 zum Bericht zur hydraulischen Untersuchung ( für die Bauleitplanung ) des IB Pfeffer vom 16.04.2024

Anlage 3:

Relevanzprüfung für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Ergebnis der faunistischen Erhebungen von TeamUmweltLandschaft vom 19.01.2024

Anlage 4:

Plannummer 5251\_bestand2 Bestand und Eingriffsregelung von TeamUmweltLandschaft vom 23.01.2024

Anlage 5:

Plannummer 5251\_oekokonto\_1 Abbuchungsplan gemeindliches Ökokonto Ökokontofläche östlich Arnetsried von TeamUmweltLandschaft vom 15.02.2024