

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 – „Kaikenried Süd“

Markt Teisnach
Landkreis Regen



Fassung vom 26.11.2020

Planung:



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

Bearbeitung:

Bianca Hallschmid, Landschaftsarchitektin

.....
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	4
1.1 ANLASS DER ÄNDERUNG	4
1.2 STÄDTEBAULICHES ZIEL DER PLANUNG.....	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	5
2.1 GEOGRAPHISCHE LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG	5
2.2 VER- UND ENTSORGUNG	5
2.3 IMMISSIONSSCHUTZ	5
2.4 BRANDSCHUTZ	6
2.5 LANDWIRTSCHAFT	6
2.6 GRENZABSTÄNDE.....	6
3. UMWELTBERICHT.....	7
3.1 EINLEITUNG	7
3.1.1 <i>Rechtliche Grundlagen</i>	7
3.1.2 <i>Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</i>	7
3.1.3 <i>Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung</i>	7
3.1.4 <i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung</i>	7
3.2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	10
3.2.1 <i>Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)</i>	10
3.2.2 <i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	11
3.2.3 <i>Schutzgut Boden</i>	13
3.2.4 <i>Schutzgut Wasser</i>	13
3.2.5 <i>Schutzgut Klima</i>	13
3.2.6 <i>Schutzgut Landschaftsbild</i>	14
3.2.7 <i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	14
3.2.8 <i>Wechselwirkungen</i>	15
3.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ...	15
3.4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	15
3.4.1 <i>Vermeidung und Verringerung</i>	15
3.4.2 <i>Ausgleich</i>	15
3.5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	16
3.6 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	16
3.7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	17
3.8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	17
4. VERFAHRENSVERMERK FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	18

ANHANG

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan
- Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 3

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Anlass der Änderung

Der Markt Teisnach hat am 28.05.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 3 im Bereich Ernstlhof zu ändern. Das Deckblatt mit einer Größe von 5.960 m² und umfasst die Fl. Nr. 1180 (TF) und 1183 (TF) der Gemarkung Teisnach.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Teisnach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird teilweise als Gartenanlage der Chalet-Anlage „Ernstlhof“ genutzt.

Das Areal befindet sich am südlichen Ortseingang von Kaikenried im Gemeindegebiet Teisnach. Es soll neu überplant und somit die Voraussetzungen für die Erweiterung des Chaletdorfes „Ernstlhof“ um 2 weitere Chalets geschaffen werden.

Eine entsprechende Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans und eine Ausweisung des Gebietes als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ist erforderlich.

Im Flächennutzungsplan soll eine Darstellung als Dorfgebiet vorgenommen werden, wodurch der Ortsrand etwas nach Süden verschoben und damit ein endgültiger Ortsrand definiert wird.

Es ist bereits ein Bebauungsplan „MD Ernstlhof“ für die bestehende Bebauung vorhanden, welcher im Parallelverfahren durch eine Deckblatt Nr. 1 geändert bzw. erweitert wird.

1.2 Städtebauliches Ziel der Planung

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Ort Kaikenried ist noch landschaftlich geprägt. Er hat gewachsene Strukturen und das Nebeneinander von Landschaft, Gastwirtschaft, Fremdenverkehr und Wohnbebauung funktioniert seit vielen Jahren.

Die geplante Anlage befindet sich auf landwirtschaftlicher Fläche und soll künftig als Erweiterungsfläche der bestehenden Ferienhaussiedlung dienen, denn um auch in Zukunft im Fremdenverkehrsmarkt bestehen zu können, ist eine Erweiterung unumgänglich.

Das Chaletdorf Ernstlhof ist seit 1960 ein Familienunternehmen mit hauseigener Schreinerei im Bayerischen Wald. Das Chaletdorf bietet ein komfortables Ambiente in den exklusiven, eigenproduzierten Chalets aus regionalen Rohstoffen.

Es ist der Bau von zwei neuen Ferienhäusern und einer Hofkapelle vorgesehen.

2.4 Brandschutz

Eine Löschwasserversorgung gemäß DVGW Merkblatt W405 ist sicherzustellen. Notwendige Feuerwehrezufahrten sind im Bebauungsplan darzustellen.

2.5 Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern bzw. Bauwilligen, zu dulden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

2.6 Grenzabstände

Bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 15 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke der Kreisstraße dürfen nicht errichtet werden. Der Abstand neugepflanzter Bäume muss zum bituminösen Fahrbahnrand der REG18 außerhalb der Ortsdurchfahrt mindestens 8,00 m betragen. Der Sicherheitsraum gem. RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die vom Deckblatt Nr. 3 betroffene Fläche befindet sich im Landkreis Regen, im Gemeindegebiet Teisnach, südöstlich von Teisnach im Ortsteil Kaikenried. Im Norden schließt die Fläche an die bestehende Bebauung von Kaikenried an. Im Süden, Osten und Westen des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Fläche wird über die bestehende Ferienhausanlage erschlossen, die östlich an die Regener Straße anbindet.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt somit über die Kreisstraße REG 18 im Osten der Fläche, und dort über eine vorhandene Zufahrt zur Ferienhaussiedlung.

Die Fläche des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 6.000 m².

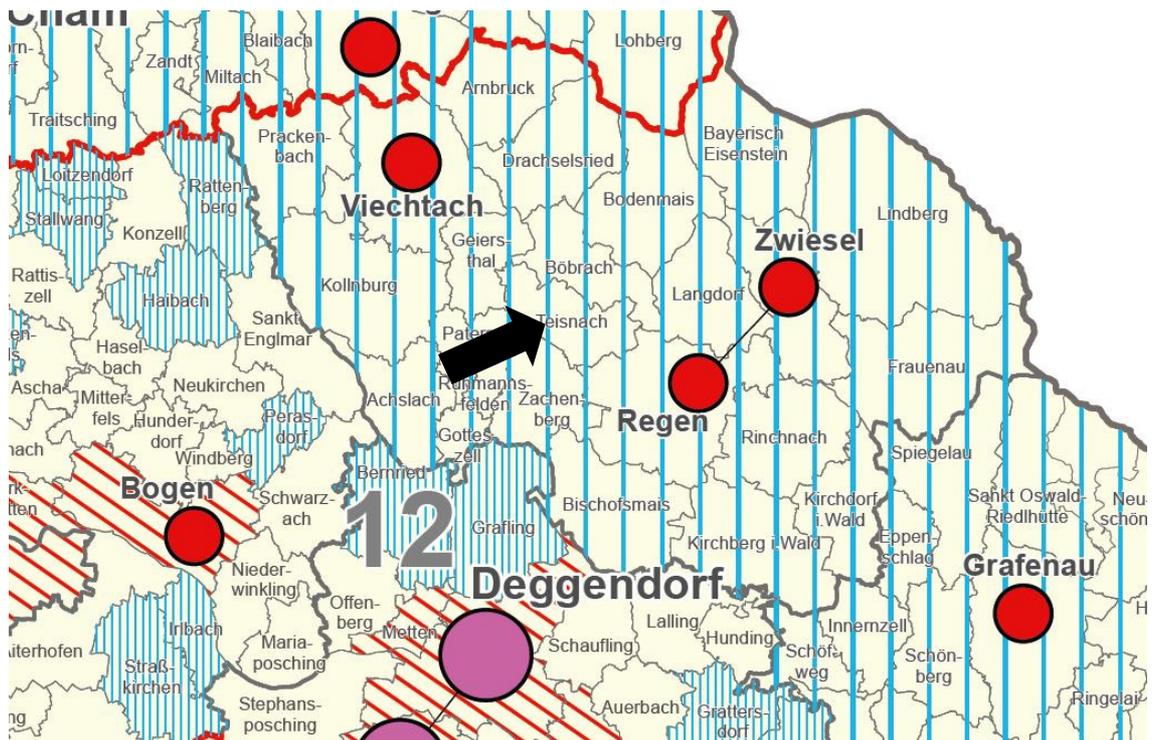
3.1.3 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der Planung ist die Umwandlung des Gebietes, welches im Moment als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt wird, in ein Dorfgebiet.

Damit sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung der Ferienhaussiedlung „Ernstlhof“ geschaffen werden.

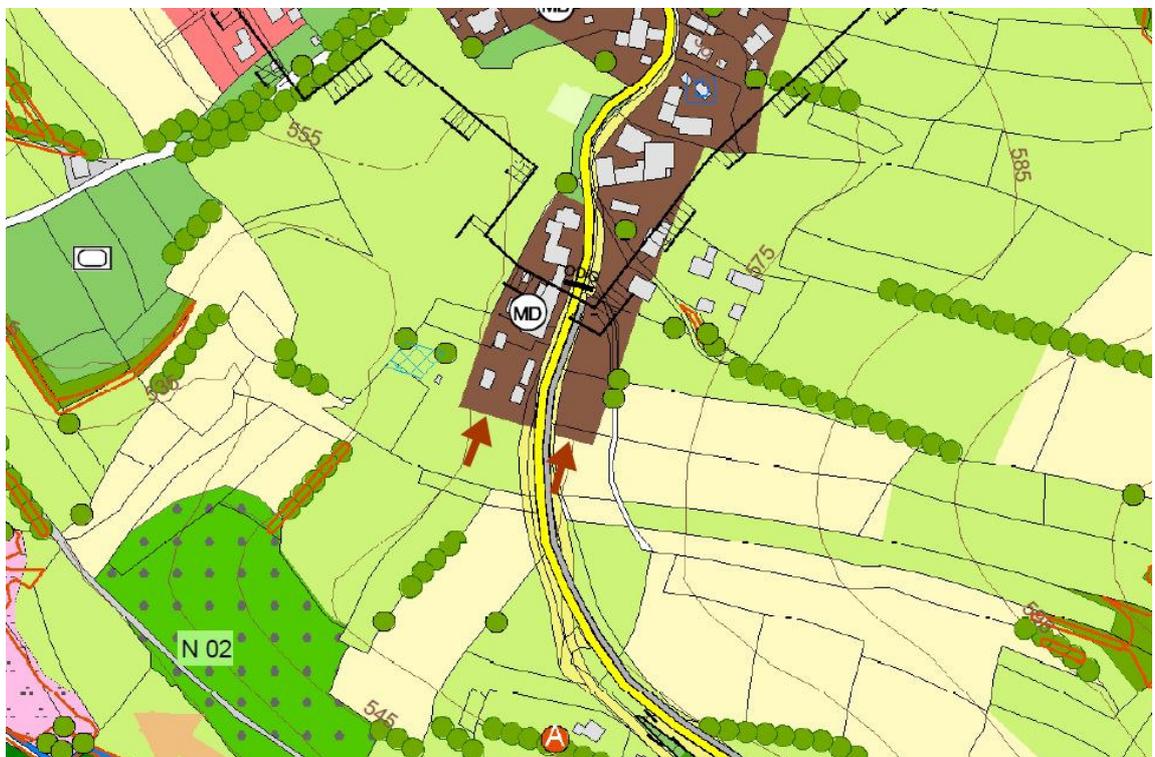
3.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes (Landschaftsrahmenplan), des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, des ABSP (Arten- u. Biotopschutzprogramm) und der Artenschutzkartierung Bayern berücksichtigt.



Landesentwicklungsprogramm Bayern – Strukturkarte Region Donau-Wald

Das Planungsgebiet liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, zwischen den Mittelzentren Viechtach, Zwiesel und Regen.

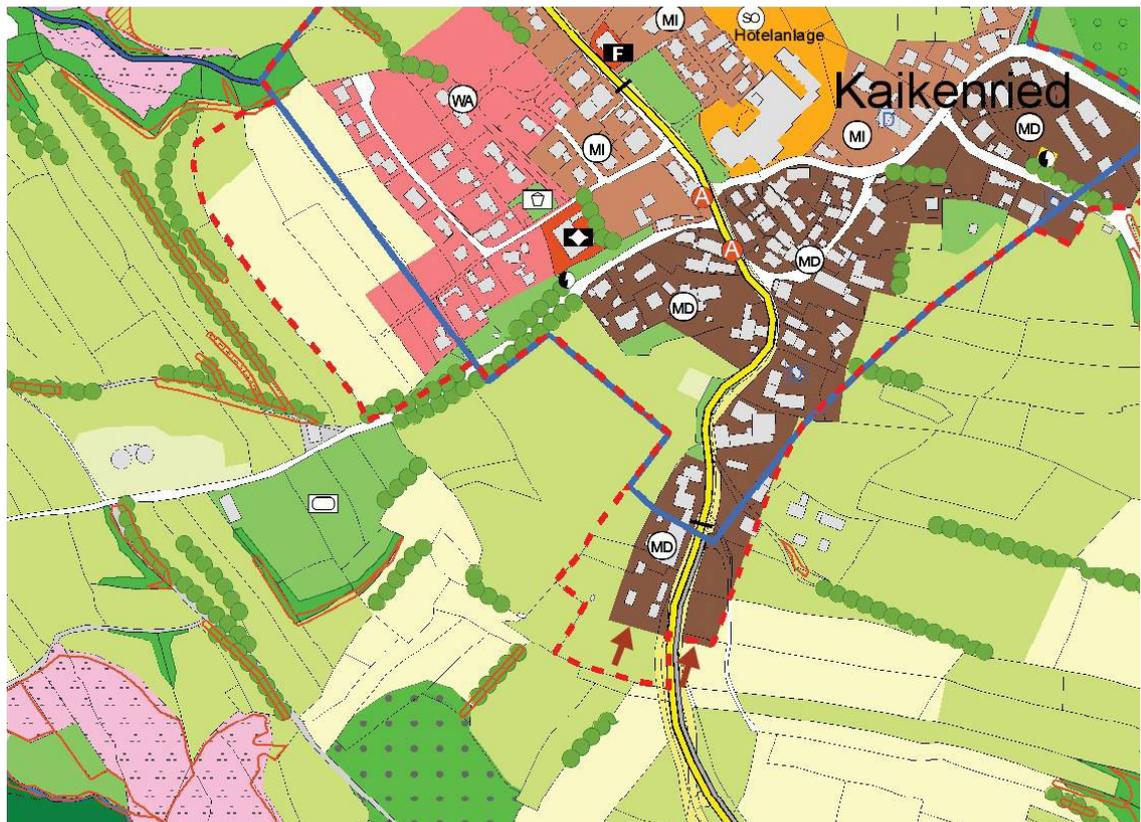


rechtskräftiger Flächennutzungsplan Gemeinde Teisnach

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Teisnach ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) dargestellt.

Am momentanen Südrand des Dorfgebietes ist ein Ende der baulichen Entwicklung dargestellt (Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Teisnach).

Gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ vom 16.04.2020 wurde der gegenständliche Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Damit steht die geplante bauliche Entwicklung nicht mehr im Widerspruch zu den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung.



Ausschnitt Plan zum Herausnahmeverfahren LSG: Änderung der Grenze

Das Deckblatt Nr. 3 und der damit verbundenen Erweiterung der bestehenden Ferienhaussiedlung löst keine negativen Wirkungen aus. Bis auf die vom Baulärm ausgehenden Störwirkungen, die nur während der Bauphase andauern, beschränken sich alle ermittelten vorhabenspezifischen Wirkfaktoren auf das direkte Plangebiet.

Im Planungsgebiet selbst sind laut Artenbiotopschutzprogramm (ABSP) Bayern keine geschützten Arten kartiert. Es befindet sich jedoch im ABSP-Naturraumziel „Regensenke“.

Somit führt die Erweiterung der Ferienhaussiedlung am gewählten Standort im Zusammenhang mit den bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zu keinen nennenswerten negativen Auswirkungen auf potenziell vorkommende europarechtlich geschützte Vogel- und Tierarten.

Durch das Bauvorhaben wird hauptsächlich in bereits intensiv genutzte Freizeit- und Erholungsflächen eingegriffen, die einen geringen naturschutzfachlichen Wert aufweisen. Sämtliche Gehölz- und Strauchbestände entlang der Regener Straße bleiben erhalten. Durch die gemäß Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Ernstlhof“ vorgesehene Eingrünung am Südrand des Geltungsbereiches soll ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft und das endgültige Ende der baulichen Entwicklung definiert werden.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.2.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Beschreibung:

Erholung

In der direkten Umgebung des Gebietes befinden sich keine Freizeiteinrichtungen, es verlaufen jedoch Rad- und Wanderwege durch den Ortsteil Kaikenried.

Durch die minimal erhöhte Gästezahl sowie deren An- bzw. Abreise ist von einer geringen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) auszugehen.

Die Fläche hat durch die Nutzung als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche eine große Bedeutung für die naturbezogene Erholung, welche aber durch das geplante Vorhaben nur noch weiter aufgewertet und vergrößert wird.

Lärm

Der Ernstlhof ist ein ortsansässiger Betrieb an dieser Stelle. Es werden zwei neue Ferienhäuser, sowie eine Hofkapelle in Richtung Süden errichtet.

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

Eine Beeinträchtigung der Anlage von außen ist durch die bestehende Kreisstraße REG 18 vorhanden, die östlich in direktem Anschluss an die Fläche verläuft.

Die Verkehrsbelastung der Kreisstraße lag laut Auskunft des Straßenbauamtes Passau im Jahr 2015 bei 3016 Kfz/24h mit 3,1 % Schwerverkehrsanteil. Nach der Städtebaulichen Lärmfibel (Nomogramm aus DIN 18005 Teil 1) ist mit einem Mittelungspegel für das östliche Gebäude (15 m zur Fahrbahnmitte) zwischen 65 und 70 dB(A) auszugehen. Für das westliche Gebäude (35 m zur Fahrbahnmitte) ist von 60 bis 65 dB(A) auszugehen.

Durch die leicht erhöhte Gästezahl sowie deren An- bzw. Abreise ist von einer minimal höheren Lärmbelastung auszugehen.

Auswirkungen:

Erholung:

Durch die Errichtung von zwei Ferienhäusern, sowie einer Hofkapelle wird die Fläche baulich aufgewertet und der Erholungswert gesteigert.

Durch die minimal erhöhte Gästezahl, deren An- bzw. Abreise und während der Bau-phase ist von einer leichten Beeinträchtigung auszugehen.

Die Auswirkungen auf den Menschen im Hinblick auf die Erholung sind jedoch als gering einzustufen. Für die Urlaubsgäste wird durch die großzügige Gartenanlage die Erholungsfunktion der Fläche sogar gesteigert.

Immission:

Die Ferienhaussiedlung Ernstlhof ist seit längerem ein ortsansässiger Betrieb an dieser Stelle. Die unmittelbare Umgebung hat dörflichen Charakter und angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie einige Waldstrukturen.

Die Ferienhäuser werden in Richtung Süden errichtet, wodurch sich die nächste Wohnbebauung in mehr als 100 m Abstand befindet. Im Bereich der Ferienhäuser soll kein PKW-Verkehr erfolgen.

Die Parkflächen für die Ferienhäuser befinden sich auf dem zentralen Parkplatz in der Mitte der Ferienhausanlage. Dieser Bereich wird auch jetzt schon als Parkplatz genutzt und durch Nebengebäude in Richtung des nächstgelegenen Immissionsortes abgeschirmt.

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

Tag 60 dB(A)

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

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

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

Vorübergehend ist während der Bauphase von einer geringfügigen Beeinträchtigung durch Lärm und Staub auszugehen. Durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen können die Auswirkungen reduziert und die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

Aufgrund der Nähe zur Kreistrasse REG 18 müssen Schlaf- u. Kinderzimmer schallabgewandt angeordnet werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist den Zimmern eine schallabgewandte Belüftungsmöglichkeit zu zuordnen.

Es ist insgesamt von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Die vorhandene Fläche wird aktuell als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche genutzt. Außerhalb des Geltungsbereichs in südwestlicher Richtung befindet sich das Biotop Nr. 6944-0014-039 „Hecken-, Ranken-, Feldgehölzabschnitte bei Kaikenried“.



Abb.: Luftbild mit Flachlandbiotopkartierung (Daten: LfU)

Die Errichtung der Ferienhäuser sowie der Hofkapelle führt am gewählten Standort im Zusammenhang mit den bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zu keinen nennenswerten negativen Auswirkungen auf potenziell vorkommende europarechtlich geschützte Vogel- und Tierarten.

Durch das Bauvorhaben wird hauptsächlich in Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche eingegriffen, die einen geringen naturschutzfachlichen Wert aufweisen. Sämtliche Biotopflächen sowie alle Gehölz- und Strauchbestände im Umfeld des Vorhabens bleiben erhalten. Zudem ist durch die geplante Eingrünung der Anlage mit einer Aufwertung von Lebensräumen für bestimmte Arten zu rechnen.

Auswirkungen:

Eine Zerstörung von wichtigen Lebensräumen für Tiere ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der bestehenden Vegetation nicht zu erwarten.

Die Baumaßnahmen führen zu einem höheren Anteil an versiegelter Fläche. Die bedeutsamen Strukturen (Hecken) auf der Fläche werden nicht verändert.

Während der Bauphase sind potenzielle Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Vertreibungseffekte möglich. Eingrünung und Neuanpflanzung entlang der Erweiterungsfläche sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Die Eingrünung bewirkt eine Strukturanreicherung.

Die baulichen Maßnahmen konzentrieren sich auf die direkte Nachbarschaft zu Bestandsgebäuden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als gering einzustufen.

3.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist der geologischen Raumeinheit „Hinterer Bayerischer Wald“ zuzuordnen. Der Untergrund besteht laut Übersichtsbodenkarte von Bayern fast ausschließlich aus Braunerde aus skelettführendem (Kyro-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Laut Bodenschätzung Bayern befindet sich das Planungsgebiet auf einem Grünlandstandort mit Acker-/Grünlandzahl von 47.

Auswirkungen:

Die Erweiterung der Ferienhausanlage am gewählten Standort im Zusammenhang mit den bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren führt zu einer Versiegelung von Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, wodurch ein kleiner Teil der Wasserrückhaltefunktion des Bodens verloren geht. Allerdings weist die Fläche aufgrund der intensiven Nutzung nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert und ein geringes Ertragsvermögen auf.

Große Erdbewegungen und Veränderungen des Geländes werden vermieden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering eingestuft.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Südlich in ca. 300m Entfernung zum Planungsgebiet verläuft der Flinsbach in ost-westlicher Richtung. Als weitere Oberflächengewässer sind zwei kleine Teiche im Garten der Ferienhausanlage zu nennen.

Auswirkungen:

Durch Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildung geringfügig beeinträchtigt. Anfallendes Oberflächenwasser verbleibt auf der Fläche.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering zu beurteilen.

3.2.5 Schutzgut Klima

Beschreibung:

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Bayerischen Waldes. Dieser ist gekennzeichnet durch mäßig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt zwischen 800 und 1200mm und die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 6° C.

Als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche hat das Planungsgebiet keine große Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Das Klima in diesem Gebiet ist von weitläufig offenen Freiflächen, den angrenzenden Auwäldern und den verteilt liegenden Oberflächengewässern geprägt.

Auswirkungen:

Das gesamte Umfeld im Außenbereich ist nicht durch Überwärmung belastet. Die leicht verringerte Kaltluftproduktion durch eine Baumaßnahme mit Versiegelung gegenüber

einer Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche zieht nur Veränderungen in geringem Maße nach sich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind als gering einzustufen.

3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich in der Naturraum-Einheit „Regensenke“ nördlich der Bundesstraße B85. Es liegt an der Kreisstraße „Regener Straße“ am südlichen Ende des Ortsteils Kaikenried. Im Süden, Osten und Westen ist es von Ackerflächen umgeben und im Süden in ca. 300m Entfernung befindet sich ein dichter Waldbestand „Bannholz“.

Das bisherige Anwesen ist von Süden und Osten eingegrünt und sehr gut in die Landschaft eingebunden. Durch die Erweiterung mit 2 Ferienhäusern und einer Hofkapelle wird die Ortsgrenze nach Außen verschoben. Hier dient nun eine neu angelegte Hecke im Süden, sowie die bestehende Hecke im Osten als Ortsrandeingrünung. Durch das Pflanzen von weiteren Sträuchern werden Lücken geschlossen und der Ortsrand zusätzlich verdichtet.

Da die Südseite von Kaikenried durch den nahegelegenen Wald kaum einsehbar ist, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering einzustufen.

Auswirkungen:

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

Vorbelastungen bestehen durch die bereits als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche genutzte Ferienhausanlage, die Kreisstraße, sowie die intensive Landwirtschaft auf den angrenzenden Feldern. Die vorgesehene randliche Eingrünung und die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen die Ferienhausanlage in die Landschaft einbinden.

Die Nachverdichtung orientiert sich größtenteils am Bestand. Die prägenden Strukturen im Bearbeitungsgebiet wie Hecken und die baumreiche Abgrenzung zur Kreisstraße werden nicht verändert. Durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen erfolgt eine harmonische Einbindung in die Landschaft.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als mittel einzustufen.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Es sind keinen Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als gering einzustufen.

3.2.8 Wechselwirkungen

Es sind keine über die allgemein üblichen Wechselwirkungen (z.B. Bodenverlust → Lebensraumverlust) hinausgehenden Besonderheiten feststellbar.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Erweiterungsfläche weiterhin als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche durch die Gäste genutzt werden. Die Erweiterung um 2 Ferienhäuser stellt demnach nur eine geringfügige Ausdehnung der bestehenden Anlage dar.

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

3.4.1 Vermeidung und Verringerung

Entscheidende Vermeidungsmaßnahmen sind die Begrenzung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß und qualifizierte grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung des Chaletdorfes in die Umgebung. Außerdem ist eine Eingrünung von Süden sowie der Erhalt des bestehenden Heckenstrukturen im Osten vorgesehen und dazu bleibt die Wiesen- und Grünfläche zwischen den Gebäuden bestehen.

Der Ausbau der Erschließungsstraße ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Neu versiegelte Flächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden.

3.4.2 Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen.

Einstufung der Bestandskategorien der Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Strukturarmer Zier- und Nutzgarten -> Kategorie I oben

Schutzgut Boden:

Boden unter Dauerbewuchs ohne besondere Bedeutung -> Kategorie II unten

Schutzgut Wasser:

Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand -> Kategorie II unten

Schutzgut Klima und Luft:

Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen -> Kategorie I oben

Schutzgut Landschaftsbild

Bisheriger Ortsrand mit gewachsener Eingrünung -> Kategorie II unten

Damit liegen 2 Schutzgüter in Kategorie I und 3 Schutzgüter in Kategorie II.

Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie II.

Geplante Nutzung:	Dorfgebiet
Flurnummer(n):	1180 (TF) und 1183 (TF)
Gemarkung:	Teisnach
Größe Gesamtfläche:	5.960 m ²
Eingriffsfläche:	ca. 1.000 m ²
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	SO ≤ 0,35 Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Natur- haushaltes und des Landschafts- bildes der Eingriffsfläche:	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Erwarteter Ausgleichsfaktor:	0,5 – 0,8
Erwarteter Ausgleichsbedarf:	750 m ² – 1.200 m ²
Vermeidungs- und Minimierungs- maßnahmen:	Erhalt von vorhandenen Gehölzen und Gelän- destrukturen, Vermeidung von zusätzlicher Ver- siegelung mit wasserundurchlässigen Belägen
Empfehlung für den Ausgleich:	Interner Ausgleich, weitere Extensivierung der Fl.Nr. 1180 Gemarkung Teisnach, Anlage von Streuobstwiesen, Trockenmauern und Sonder- strukturen

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ferienhaussiedlung Ernstlhof ist historisch an dieser Stelle gewachsen, die auch auf eigenem Grund beibehalten und fortentwickelt werden soll. Aufgrund der bestehenden Ferienhausanlage und der sehr guten Auslastung ist eine Erweiterung sinnvoll und vertretbar. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse und der Topografie gibt es nur die Möglichkeit der Erweiterung Richtung Süden.

3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan und vorliegende Fachinformationen verwendet.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorgelegte Planung umfasst die Erweiterung eines Fremdenverkehrsbetriebes um zwei Ferienhäuser am südlichen Ortsausgang von Kaikenried.

Problematisch ist lediglich die Verlängerung der bestehenden, bandartigen Siedlungsstruktur am Ortsrand zu sehen. Da es sich um Baukörper geringer Größe handelt und grünordnerische Maßnahmen zur Schaffung eines Ortsrandes festgesetzt werden, ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

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

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Mittel
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Gering
Wasser	Gering
Klima und Luft	Gering
Landschaft	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Gering

4. **Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan**

Der Markt Teisnach hat in der Sitzung vom 28.05.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.05.2020 hat in der Zeit vom 03.07. bis 03.08.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.05.2020 hat in der Zeit vom 03.07. bis 03.08.2020 stattgefunden.

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

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

Der Markt Teisnach hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

Teisnach, den.....

.....

Daniel Graßl, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Das Landratsamt Regen hat das Deckblatt Nr. 3 zum Flächennutzungsplan mit Bescheid vom AZ Gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt

Teisnach, den.....

.....

Daniel Graßl, 1. Bürgermeister



(Siegel Genehmigungsbehörde)



(Siegel)

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Teisnach, den.....

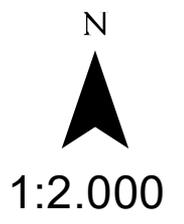
.....

Daniel Graßl, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Flächennutzungs- und Landschaftsplan - Deckblatt Nr. 3



Flächennutzungs- und Landschaftsplan - Deckblatt Nr. 3

