

Änderung des Bebauungsplans
GEE „Brandlwiese“
durch Deckblatt Nr. 8

Vorentwurf
vom 10.04.2025



Markt Teisnach
Landkreis Regen

Bebauungsplan:



Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9 - 94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0

Grünordnungsplan:

Landschaftsarchitektin
Dorothea Haas
Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.
Emanuel-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
09942-904097

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung GEe „Brandlwiese“ Deckblatt Nr. 8.....	5
1.	Rechtsgrundlage	5
2.	Anlass und Zweck der Planung	5
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	5
4.	Lage und Bestandssituation	6
4.1.	Räumliche Übersicht, maßstablos	6
4.2.	Geltungsbereich	6
4.3.	Derzeitige Nutzung	7
4.4.	Ver- und Entsorgung	7
4.4.1.	Wasserversorgung	7
4.4.2.	Abwasserbeseitigung	7
4.4.3.	Energieversorgung	7
5.	Planungsrechtliche Vorgaben	8
5.1.	Landes- und Regionalplanung	8
5.2.	Vorbereitende Bauleitplanung	10
5.3.	Verbindliche Bauleitplanung	10
6.	Immissionsschutz	11
7.	Denkmalschutz	12
8.	Planinhalte	13
8.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption^	13
8.2.	Grünordnung	13
8.3.	Ausgleich	13
9.	Auswirkung der Planung	14
II.	Umweltbericht	15
1.	Einleitung	15
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	15
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	16
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	17
2.2.	Schutzgut Wasser	18
2.3.	Schutzgut Boden	18

2.4	Schutzgut Klima und Luft	19
2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	20
2.6	Schutzgut Mensch	21
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	21
2.8	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	22
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	23
4.1	Vermeidung und Verringerung	23
4.2	Eingriffsermittlung	23
4.3	Ausgleich	24
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	26
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
III.	Verfahren	29
IV.	Anlage zum Bebauungsplan.....	31
1.	FESTSETZUNGSPLAN	31
1.	Bebauungsplan GEe „Brandlwiese“ durch Deckblatt Nr. 8	31

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung GEe „Brandlwiese“ Deckblatt Nr. 8

1. Rechtsgrundlage

Der Markt Teisnach hat am beschlossen, den Bebauungsplan GEe „Brandlwiese“ durch vorliegendes Deckblatt zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Das vorliegende Verfahren wird nach § 13 a BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

2. Anlass und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan GEe „Brandlwiese“ durch Deckblatt Nr. 8 soll auf der derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Fläche, die Bebauung eines Parkhauses ermöglichen. Vorrübergehend soll auf der Fläche als Parkplatz genutzt werden können.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans möchte der Markt Teisnach unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten, auf der landwirtschaftliche Nutzfläche die Bebauung eines Parkhauses ermöglichen.

Die Fa. Rohde und Schwarz plant den Bau einer weiteren Produktionshalle im Bereich des Bebauungsplans „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“ Deckblatt Nr. 7.

Der bereits im Jahr 2019 genehmigte Bebauungsplan bietet Platz für diese betriebliche Erweiterung. Durch den Bau der Halle werden ca. 150 weitere Arbeitsplätze geschaffen.

Derzeitigen befindet sich Im Bereich der neuen Halle ein Werksparkplatz mit rund 90 Parkplätzen. Diese Stellplätze entfallen durch den Bau der Halle und müssen ersetzt werden. Bis 2030 sieht die Werksentwicklung neben dem Neubau der genannten Halle, weitere Flächenerweiterungen vor.

Eine genaue Berechnung hat einen zukünftigen Bedarf von 450 zusätzlichen Stellplätzen ergeben.

Der Markt Teisnach möchte durch die Ausweisung der Fläche für Gewerbe dem Unternehmen die Chance zur Aufrechterhaltung und Sicherung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit geben und somit die bestehenden Arbeitsplätze sichern und durch die betriebliche Erweiterung die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze geben.

Durch die notwendige betriebliche Erweiterung kann so, mit vorliegender Deckblattänderung die Standortvoraussetzung für die ansässige Firma verbessert werden.

4. Lage und Bestandssituation

4.1. Räumliche Übersicht, maßstablos



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

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Hauptortes in unmittelbarer Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet und Mischgebiet „Brandlwiese“ im Norden. Nur die Kreisstraße liegt zwischen dem Plangebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet. Im Osten/Südosten und Nordwesten befinden sich einzelne Wohnhäuser. Im Süden und Westen schließt an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche an. Nördlich in ca. 100 m Entfernung befindet sich das Werk von Rohde und Schwarz.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts mit einer ca. 1,04 ha großen Fläche umfasst die Fl. Nr. 469/4, 70/3 TF, 639 TF, 635/44 TF, 457/5 TF, 639/38 TF, 639/56 TF, 482/7 TF der Gemarkung Teisnach.

4.3. Derzeitige Nutzung

Bei der ca. 1,04 ha großen Geltungsbereichsfläche handelt es sich um eine ca. 8.000 m² großen Grundstücksfläche, die derzeit landwirtschaftliche genutzt wird. Die übrigen Flächen sind größtenteils Straßenflächen.

4.4. Ver- und Entsorgung

4.4.1. Wasserversorgung

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

4.4.2. Abwasserbeseitigung

Regenwasser auf versiegelten Flächen

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem Grundstück versickern oder über den Regenwasserkanal gesammelt und in den Kanal der Gemeinde abgeleitet werden.

Schmutzwasser

Das Trennsystem zur Ableitung des Abwassers wird an die bestehende gemeindliche Kanalisation angeschlossen.

4.4.3. Energieversorgung

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

5. Planungsrechtliche Vorgaben

5.1. Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung hat unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern Stand Mai 2023) und der Regionalplanung stattgefunden.

Gemäß Regionalplan Donau-Wald finden mit vorliegender Planung folgende Punkte Beachtung:

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

- (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden.

Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

- 2.1 (Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.

- (G) Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

- (G) Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (Deggendorf/Plattling, Passau, Straubing) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden.

- 2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden

Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

- (G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.
- (Z) Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur, die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.

3 Industrie und Handwerk

- 3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.
 - (G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt, die wirtschaftsnahen Infrastruktur weiter ausgebaut und bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.
- 3.2 (G) Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.

5.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Teisnach ist der Geltungsbereich der Deckblattänderung als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

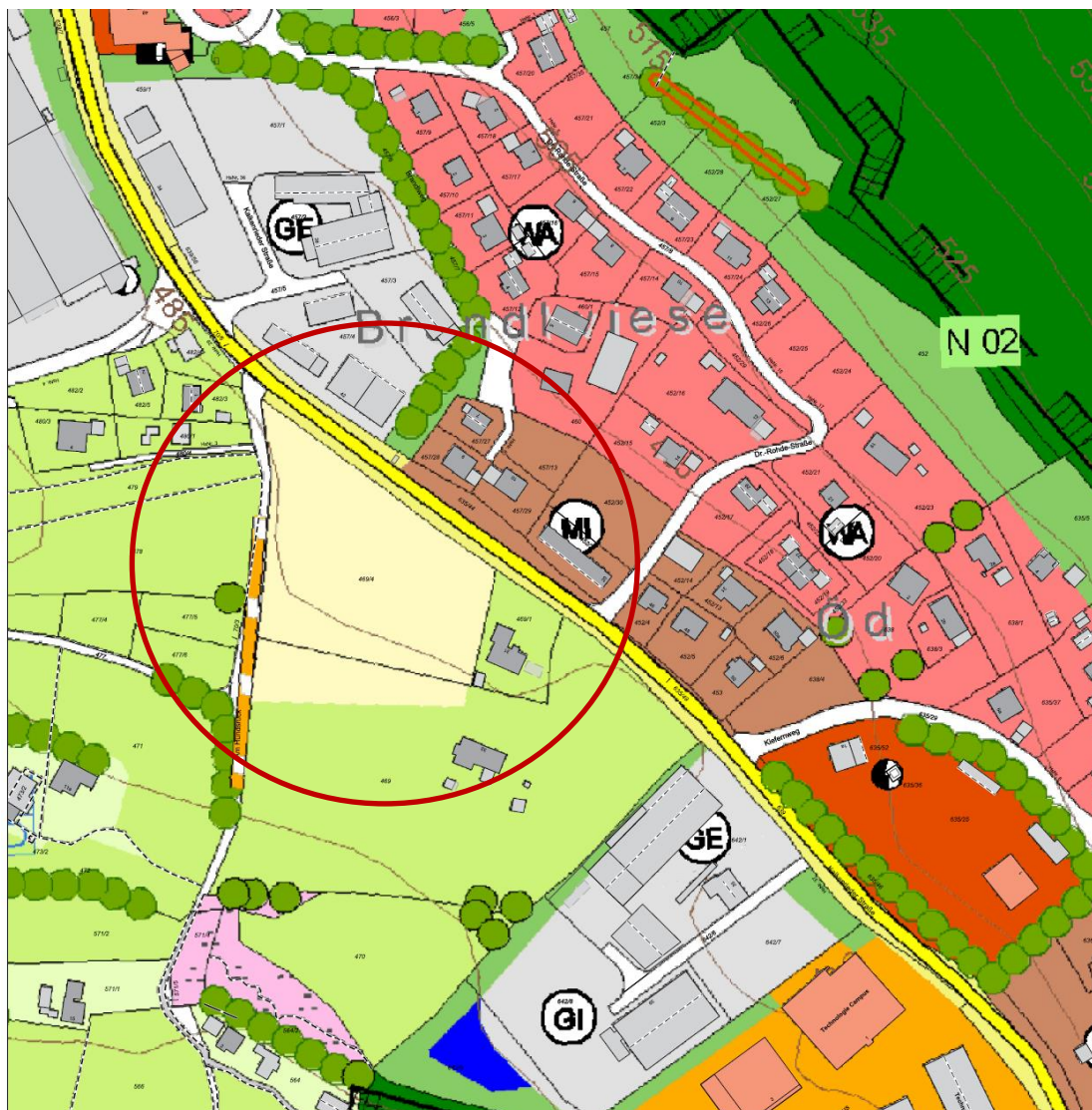


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

5.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich liegt derzeit kein Bebauungsplan vor.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde in einer schalltechnischen Voruntersuchung vom IB Geoplan geprüft, ob die Ansiedlung von einem eingeschränkten Gewerbe mit der Bebauung eines Parkhauses bzw. Parkplatzes möglich ist.

Die Machbarkeit wurden bestätigt.

Im Zuge der Entwurfsplanung wird der zugehörige Schalltechnische Bericht erarbeitet.

7. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler



Abb. 6: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

8. Planinhalte

8.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption[^]

Auf der Fläche der Deckblattänderung soll die Bebauung eines Parkhauses ermöglicht werden. Das Baufenster legt die Lage des Gebäudes fest.

Zudem soll ermöglicht werden, dass das Grundstück vorübergehend als Parkplatz genutzt werden kann. Dementsprechend werden für die Stellplätze Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.

Um eine flexible Gebäudestellung zu ermöglichen, wird ein großes Baufenster festgesetzt. Bei einer von der offenen Bauweise abweichenden Gebäudelänge von bis zu 80 m ist eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig. Im Geltungsbereich wird eine Bebauung mit Flachdächern festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe von 8,75 m wird in Bezug auf einen bestimmten Straßenbezugspunkt festgelegt. Der Bezugspunkt definiert die Oberkante der angrenzenden Straße und liegt etwa in der Mitte des Grundstücks.

Systemschnitte einer möglichen Bebauung verdeutlichen die Lage im Gelände und zur Nachbarbebauung.

Die festgesetzten zulässigen Geländeänderungen von bis zu 5,00 m, ermöglichen die Erstellung einer flachgeneigten Fläche für den Parkplatz. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Böschungen sind mit einem maximalen Böschungswinkel von 35 ° auszuführen. Nur am aktuellen Geländehöhenpunkt und -tiefpunkt werden die maximal zulässigen Werte für Abgrabung und Auffüllung nötig.

8.2. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigen sowohl die zunächst geplante Nutzung als geschotterter Parkplatz als auch die Folgenutzung durch den Bau eines Parkhauses.

Dabei soll die Eingrünung des Parkplatzes erhalten bleiben können.

Gleichzeitig ist der Schutz des angrenzenden Wohnhauses zu berücksichtigen, das in Richtung des geplanten Parkplatzes seinen Garten und Terrasse ausgerichtet hat.

Der Bebauungsplan setzt eine schmale Sichtschutzhecke aus einheimischen Sträuchern und Bäumen fest. Großbäume werden nicht festgesetzt, weil sie zum Bau eines Parkhauses wahrscheinlich wieder entfernt werden müssten. Wegen der zukünftig geplanten Maßnahmen wird auch keine Begrünung entlang der Straße festgesetzt.

8.3. Ausgleich

Auf Flur 494 sind bereits Ausgleichsflächen für die Deckblätter 5 bis 7 des Bebauungsplans Hundsrück sowie das Biomasseheizwerk ausgewiesen.

Die planliche und textliche Festsetzung der Ausgleichsfläche erfolgt angrenzend an die bestehenden Ausgleichsflächen im Bebauungsplan-Entwurf.

9. Auswirkung der Planung

In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander möchte der Markt Teisnach das vorhandene Gewerbegebiet „Brandlwiese“ im Nordwesten erweitern und den Bau eines Parkhauses bzw. Parkhauses auf Ebene der Bauleitplanung ermöglichen.

Alternative Standorte wurden im parallelaufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans betrachtet. Das Ergebnis mündete in die vorliegende Planung

Der Bebauungsplan trägt dem planerischen Ziel des Marktes Teisnach Rechnung, die regionale Wirtschaftsstruktur zu stärken. Der Markt kommt seiner Aufgabe nach, eine Sicherung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im produzierenden Gewerbe zu ermöglichen.

Es werden die bereits vorhandenen Strukturen weiterentwickelt. Durch die Lage wird der Verkehr von den Wohngebieten und Schule / Kindergarten ferngehalten. Mit Fachgutachten wird nachgewiesen, dass keine negativen Folgen durch Lärmimmissionen und Luftqualität eintreten.

Die Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes im Anschluss an bereits vorhandenes Gewerbe hat einen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild, deshalb wird eine Eingrünung festgesetzt.

Grundsätzlich entstehen durch die Umsetzung des Sondergebietes Eingriffe, diese werden jedoch mittels Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und den getroffenen Festsetzungen ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt auf Fl. 494 unterhalb des Betriebsparkplatzes. Negative Auswirkungen sind mit der Ausweisung nicht zu befürchten.

Die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter werden ausführlich im Umweltbericht behandelt.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Markt Teisnach hat am 20.04.2025 beschlossen, den Bebauungsplan GEe „Brandlwiese“ durch DB 8 zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Das vorliegende Verfahren wird nach § 13 a BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Der Bebauungsplan GEe „Brandlwiese“ durch Deckblatt Nr. 8 soll auf der derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Fläche die Bebauung eines Parkhauses ermöglichen. Vorrübergehend soll die Fläche als Parkplatz genutzt werden können.

Die Fa. Rohde und Schwarz plant den Bau einer weiteren Produktionshalle im Bereich des Bebauungsplans „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“ Deckblatt Nr. 7.

Der bereits im Jahr 2019 genehmigte Bebauungsplan bietet Platz für diese betriebliche Erweiterung. Durch den Bau der Halle werden ca. 150 weitere Arbeitsplätze geschaffen.

Derzeitigen befindet sich Im Bereich der neuen Halle ein Werksparkplatz mit rund 90 Parkplätzen. Diese Stellplätze entfallen durch den Bau der Halle und müssen ersetzt werden.

Bis 2030 sieht die Werksentwicklung neben dem Neubau der genannten Halle weitere Flächenerweiterungen vor.

Eine genaue Berechnung hat einen zukünftigen Bedarf von 450 zusätzlichen Stellplätzen ergeben.

Der Markt Teisnach möchte durch die Ausweisung der Fläche für Gewerbe dem Unternehmen die Chance zur Aufrechterhaltung und Sicherung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit geben und somit die bestehenden Arbeitsplätze sichern und durch die betriebliche Erweiterung die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze geben.

Durch die notwendige betriebliche Erweiterung kann so, mit vorliegender Deckblattänderung die Standortvoraussetzung für die ansässige Firma verbessert werden.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes definiert § 1, Art. (6) 7 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - e) die Vermeidung von Emissionen ...,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien ...
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. In diesen Umweltbericht werden sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch die immissionsschutzrechtliche Beurteilung integriert.

Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und der fortgeschriebenen Fassung vom Dezember 2021. Für die Ausgleichsbilanzierung der Ausgleichsflächen wird die BayKompV angewendet.

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

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

1. am Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie
2. am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 31. März 2025.

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Amtlich kartierte Biotope sind nicht betroffen.

Der Standort liegt innerhalb der Streusiedlung „Am Hundsruck“ zwischen dem Betrieb Rohde & Schwarz und dem Gewerbegebiet beim Technologiecampus. Das Flurstück wird aktuell als Acker (i.d.R. Maisanbau) bewirtschaftet, das Ackerfeldstück ist talseitig größer als das Flurstück.

Im Osten grenzt das Flurstück an ein Wohnhaus mit strukturarmem Garten an.

An der Westgrenze verläuft die Straße „Am Hundsruck“. Kaikenrieder Straße und die Ortsstraße „Am Hundsruck“ haben mit Gras bewachsene Straßenböschungen.

Im Geltungsbereich ist kein Gehölzbestand vorhanden.

Der im Landschaftsplan markierte Hohlweg der Straße „Am Hundsruck“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Nur die westliche Böschung ist abschnittsweise mit jungen Gehölzen bewachsen.

Auswirkungen:

Die Biotopnutzungstypen im Geltungsbereich, Acker - A11 – 2 Wertpunkte und Grünflächen entlang der Straße – V51 – 3 Wertpunkte, haben eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

In beiden Biotopnutzungstypen kann das Vorkommen von geschützten Pflanzen- und Tierarten ausgeschlossen werden.

Der angrenzende Hohlweg liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Die Straße „Am Hundsruck“ wird auch bei Baumaßnahmen nicht befahren.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung erhebliche Auswirkungen gegeben.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Standort liegt außerhalb der Talaue und Überschwemmungsgebiete der Teisnach und ist nicht als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand. In der sandig-grusigen Verwitterungszone des Granits kann Regenwasser versickern.

Gewässer und Quellen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Oberflächenabfluss bei Starkregen fließt in einen Wiesengraben in 150 m Entfernung. Es gibt bis zum Wiesengraben keine Unterlieger. Der Wiesengraben mündet in die Teisnach.

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch den Versiegelungsgrad erheblich reduziert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Neuversiegelung erhebliche Umweltauswirkungen gegeben.

2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im Untergrund steht Granit an. Die deutliche Geländewölbung auf dem Acker könnte auf anstehenden Fels in geringer Tiefe zurückzuführen sein.

Bei dem Boden handelt es sich um eine ertragreiche Braunerde aus skelettführendem Kryo-Sand bis Grussand.

Auswirkungen:

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen und ein Ackerstandort verloren.

Für die Zwischennutzung als Parkplatz wird das Gelände nivelliert, Die geplante Abtragung und Auffüllung beträgt maximal 5 m. An der talseitigen Grundstücksgrenze entsteht jedoch nur eine flache Böschung.

Das Gewerbegebiet hat einen hohen Versiegelungsgrad (GRZ 0,8). Nur im Randbereich werden durch Aufschüttung- und Abgrabung veränderte Böden als Wuchsstandorte für Grünflächen geschaffen werden.

Ergebnis:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Parkplatz / Parkhaus werden auf einem Maisacker errichtet. Der Boden ist jährlich für lange Zeit unbewachsen.

Auswirkungen:

Durch eine große geschotterte Fläche bzw. ein hohes Gebäude wird kleinräumig die Temperatur erhöht und die Luftfeuchtigkeit gesenkt.

Ein hohes Gebäude verschattet angrenzende Wohnbebauung im Westen und Osten.

Das unterhalb gelegene, breite Teisnachtal ist eine Luftaustauschbahn, die ausgleichend wirkt.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Neuversiegelung betroffen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Das geplante GE liegt oberhalb der Talaue der Teisnach am südexponierten Ortsrand entlang der Kaikenrieder Straße. Die Gewerbebauten von Rohde & Schwarz sowie des Technologiecampus prägen den Ortsrand. Der vorhandene hohe Gehölzbewuchs am Hang des Teisnachtales kann insbesondere die hohen und weißen Gebäude im Betriebsgelände von Rohde & Schwarz nicht vollständig eingrünen.



Der im Landschaftsplan gekennzeichnete Hohlweg ist morphologisch nur schwach ausgeprägt und nur auf der Westseite mit Gehölzen bestanden.

Die Einschnittsböschung des Hohlweges bleibt unverändert erhalten. Der mit Gehölzen bestandene Teil des Hohlweges liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Auswirkungen:

Durch die Ausweisung eines weiteren GE entsteht eine geschlossene hohe Gebäudekulisse am Ortsrand. Das geplante GE liegt in der zwischen beiden Gewerbegebieten verbliebenen Freifläche. Talseitig befindet sich ein Fichtenforst in ca. 150 m Entfernung. Ein eingegrünter Parkplatz wird deshalb vom gegenüberliegenden Talhang kaum

wahrgenommen werden können. Ein Parkhaus wird in Anhängigkeit von der Fassadengestaltung eine unterschiedliche Fernwirkung erzeugen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind Auswirkungen gegeben.

Das Schutzgut Erholung ist nicht betroffen.

Eine Eingrünung wird als Minderungsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt.

2.6 Schutzgut Mensch

Im Umgriff befinden sich Wohnhäuser im Außenbereich bzw. einem Mischgebiet.

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde in einer schalltechnischen Voruntersuchung vom IB Geoplan geprüft, ob die Ansiedlung von einem eingeschränkten Gewerbe mit der Bebauung eines Parkhauses bzw. Parkplatzes möglich ist. Die Machbarkeit wurden bestätigt.

Im Zuge der Entwurfsplanung wird der zugehörige Schalltechnische Bericht erarbeitet.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Mit der Ausweisung des GE wird ein fast ebener, hochwertiger Ackerstandort als GE ausgewiesen.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	erheblich	aufgrund Neuversiegelung von Acker
Wasser	erheblich	aufgrund Neuversiegelung kein Grundwasser, kein Bodenschichtenwasser, keine Gewässer betroffen keine Unterlieger
Boden	erheblich	aufgrund Bodenabtrag, Geländeneivellierung und Neuversiegelung
Klima + Luft	gering	Geringe Veränderungen des Lokalklimas
Landschaftsbild	Ortsrand wird verändert	Kein LSG weiteres hohes Gebäude an der Kaikenrieder Straße
Erholung	Nicht betroffen	
Mensch	Vorermittlung zeigt Machbarkeit	Immissionsgutachten Lärm wird im Rahmen des Entwurfs erarbeitet
Kulturgüter	Nicht betroffen	Keine Eintragungen in Denkmalliste
Sachgüter	Landwirtschaftlicher Boden	Verlust eines hochwertigen Ackerstandortes

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

Der Acker an der Kaikenrieder Straße bleibt erhalten.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Folgende Minderungsmaßnahmen für den Faktor Biotop- und Artenschutz und Landschafts- und Ortsbild werden im Bebauungsplan planlich bzw. textlich festgesetzt:

- Eingrünung / Fassadenbegrünung
- Beleuchtung Fassaden und Außenanlagen insektenschonend
- Versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen

4.2 Eingriffsermittlung

Biotop- und Artenschutz

Die Eingriffsermittlung für den Faktor Biotop- und Artenschutz erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung.

Der große Geltungsbereich umfasst folgende Flächen:

- 2.380 m² Bestand Kaikenrieder Straße incl. Grünstreifen
- 8.000 m² geplantes GE

Für das GE mit einer GRZ von 0,8 wird als Eingriffsbereich die gesamte Grundstücksfläche incl. Eingrünung als Eingriffsfläche angesetzt. Da es sich ausschließlich um 1 Feldstück handelt, das intensiv als (Mais-)Acker bewirtschaftet wird, wird der exakte Wert des Biotopnutzungstyps für die Ausgleichsermittlung angesetzt. Für die Straße ergeben sich, abgesehen von einer Zufahrt, keine Änderungen.

BNT (m ²)	Festsetzung	Größe (m ²)	x	WP Be-stand	x2	Beein-trächti-gungs-faktor	=	Ausgleichs-bedarf in Wert-punkten
A11 Acker	GE Parkhaus	8.000	x	2	x	0,8	=	12.800

Der Ausgleichsbedarf von 12.800 Wertpunkten wird auf Fl. 484 der Gemarkung Teisnach erbracht.

Landschaftsbild

Es wird der Bau eines Parkhauses zugelassen. Mit 12 m Höhe kann es an diesem Standort eine erhebliche Fernwirkung haben.

Der Eingriff wird durch die Eingrünung auf der Talseite / Südseite kompensiert.

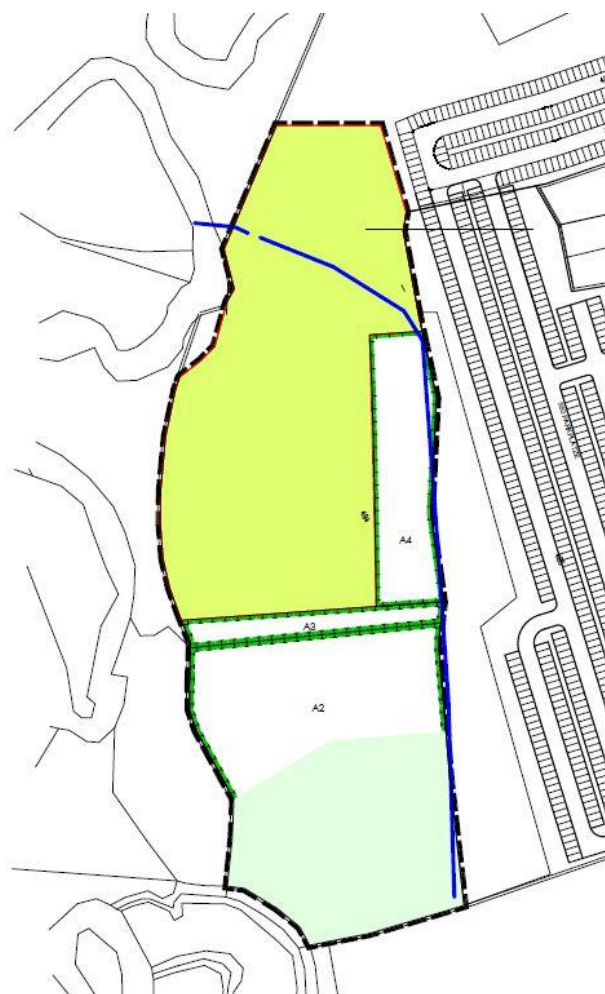
Es wird außer an der Kreisstraße ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt, in dem Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Die Pflanzung ist bereits beim Bau eines geschotterten Parkplatzes umzusetzen und so konzipiert, dass sie für den Bau eines Parkhauses erhalten bleiben kann.

Eine Fassadenbegrünung ist möglich.

4.3 Ausgleich

Auf Fl. 494 der Gemarkung Teisnach wurden die Ausgleichsflächen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan SO „Biomasse-Heizkraftwerk Jahnstraße“ neu geordnet.

Auf Flur 494 sind bereits Ausgleichsflächen für die Deckblätter 5 bis 7 des Bebauungsplans Hundsrück sowie das Biomasseheizwerk ausgewiesen.



- A1 1.200 m² Ausgleichsfläche für B-Plan Hundsrück DB 5
- A2 7.400 m² Ausgleichsfläche für B-Plan Hundsrück DB 6, zusammengesetzt aus
2.400 m² Ersatzfläche für überbaute Ausgleichsfläche des alten Parkplatzes
5.000 m² Ausgleich für Parkplatzerweiterung mit DB 6
- A3 802 m² Ausgleichsfläche für B-Plan Hundsrück DB 7
- A4 2017 m² Ausgleichsfläche für Vorhabens- und Erschließungsplan SO „Biomasse-Heizkraftwerk Jahnstraße“ entlang der Ostgrenze am Wiesengraben

Nutzung alt	Nutzung neu	Fläche	x	(WP neu	-	WP alt)	=	Wertpunkte der Ausgleichsfläche
G11 Intensivgrünland	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland - LRT 651L	2.540	x	8	-	3	=	12.700

Für das GE Parkhaus wird im Rahmen des B-Plan-Entwurfs die voraussichtlich 2.540 m² große Ausgleichsfläche planlich und textlich festgesetzt.

Es wurde für alle Ausgleichsflächen ein zusammenhängendes Gesamtkonzept für die Pflege erstellt, das bei Ausweisung weiterer Ausgleichsflächen fortgeführt werden kann.

Die Ausgleichsfläche wird angrenzend an A3 und A4 in der hellgrünen Teilfläche abgegrenzt werden. In dieser Fläche, die aktuell noch als Intensivgrünland bewirtschaftet wird, ist eine mehrjährige Aushagerung erforderlich. Nach der Aushagerungsphase wird dieselbe Pflege wie in den Ausgleichsflächen A1 bis A4 festgesetzt werden.

Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch Grundbucheintrag mit Reallast und Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Marktes Teisnach.

Der Eintrag der Ausgleichsflächen im Ökoflächenkataster (ÖFK) der Ausgleichsflächen in Bebauungsplänen erfolgt gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG durch die Gemeinde Teisnach.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Bebauungsplanebene gibt es zur Erschließung und Bebauung des Grundstücks mit einem Parkplatz bzw. Parkhaus keine Alternative:

Für eine Zufahrt von der Straße „Am Hundsruck“ müsste diese Straße incl. ihrer Anbindung an die Kreisstraße erheblich verbreitert werden. Eine Zufahrt ist nur von der Kreisstraße aus sinnvoll.

Zur Geländeanpassung gibt es keine Alternative. Die Abgrabung erfolgt hangseitig bis auf das Niveau der Staatsstraße. Talseitig wird das Gelände aufgefüllt, so dass nur eine schwach geneigte Ebene entsteht. Nur am aktuellen Geländehöhenpunkt und -tiefpunkt werden die maximal zulässigen Werte für Abgrabung und Auffüllung erreicht.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist die Bestandsaufnahmen im März 2025.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – fortgeschriebene Fassung Dezember 2021 verwendet. Die Bewertung erfolgt gem. „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) – Stand 28.02.2014.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Umsetzung des Bebauungsplans, insbesondere auch der Festsetzungen zur Grünordnung, zu Nebenanlagen und Einfriedungen, muss der Markt Teisnach von den Bauantragstellern einfordern.

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

Ein Monitoring der Ausgleichsfläche ist durchzuführen. Es umfasst die Pflegemaßnahme der Ausgleichsfläche mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Monitoring ist in 5-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte sind auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist. Anschließend ist eine Förderung der Pflegemaßnahmen z.B. durch VNP möglich.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch Grundbucheintrag mit Reallast und Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Marktes Teisnach.

Der Eintrag der Ausgleichsflächen im Ökoflächenkataster (ÖFK) der Ausgleichsflächen in Bebauungsplänen erfolgt gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG durch die Gemeinde Teisnach.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan GEe „Brandlwiese“ durch DB 8 geändert werden um den Bau eines Parkhauses ermöglichen. Vorrübergehend soll die Fläche als Parkplatz genutzt werden können.

Die Fläche liegt nicht im LSG Bayerischer Wald.

Die Erschließung erfolgt über die Kaikenrieder Straße (REG 18).

Die als GEe ausgewiesene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Erweiterung verursacht erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop- und Arten, Boden und Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie geringe Umweltauswirkungen Klima und Luft, Erholung und Mensch. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Für das Gewerbegebiet entsteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 12.800 Wertpunkten, der auf der Ausgleichsfläche der Fa. Rohde & Schwarz, Gemarkung Teisnach, Fl. 494TF erbracht werden wird.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch Grundbucheintrag mit Reallast und Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Marktes Teisnach.

Für das Monitoring ist der Markt Teisnach verantwortlich.

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

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	erheblich	aufgrund Neuversiegelung von Acker
Wasser	erheblich	aufgrund Neuversiegelung kein Grundwasser, kein Bodenschichtenwasser, keine Gewässer betroffen keine Unterlieger
Boden	erheblich	aufgrund Bodenabtrag, Geländeenivellierung und Neuversiegelung
Klima + Luft	gering	Geringe Veränderungen des Lokalklimas
Landschaftsbild	Ortsrand wird verändert	Kein LSG weiteres hohes Gebäude an der Kaikenrieder Straße
Erholung	Nicht betroffen	
Mensch	Vorermittlung zeigt Machbarkeit	Immissionsgutachten Lärm wird im Rahmen des Entwurfs erarbeitet
Kulturgüter	Nicht betroffen	Keine Eintragungen in Denkmalliste
Sachgüter	Landwirtschaftlicher Boden	Verlust eines hochwertigen Ackerstandortes

III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vombis einschließlich

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vombis einschließlich

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis

6. Satzung

Der Marktgemeinderat Viechtach hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vomals Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Markt Teisnach,

.....

1. Bürgermeister Daniel Graßl

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Markt Teisnach,

.....

1. Bürgermeister Daniel Graßl

Vorentwurf vom
Entwurf vom
Fassung vom

IV. Anlage zum Bebauungsplan

1. FESTSETZUNGSPLAN

1. Bebauungsplan GEe „Brandlwiese“ durch Deckblatt Nr. 8

Planung:



Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....
Kathrin Bollwein

Ablauf

Vorentwurf vom	10.04.2025
Entwurf vom	
Fassung vom	