

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



MARKT TEISNACH
LANDKREIS REGEN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 6 Absatz 5 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung

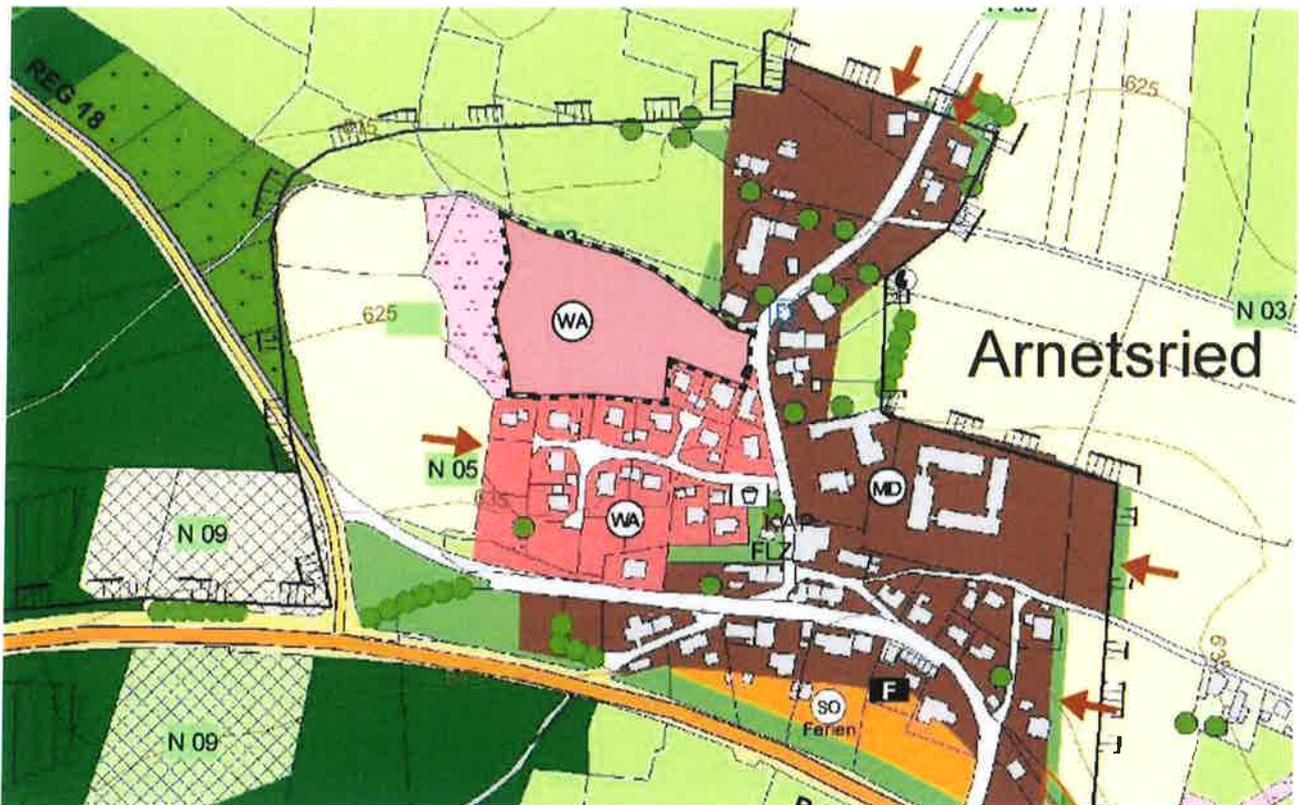


Abbildung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 1

1. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

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 ortsbildprägende Wirkung mit einem geschlossenen Ortsrand wird erzielt.

Das Ortsbild wird durch diese zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt. Für den hier erfolgenden Eingriff ist ein Ausgleich zu leisten. Die notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht behandelt.

Entwicklung der Einwohnerzahlen:

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.

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.

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 keinen 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.

2. VERFAHRENSABLAUF

1. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 08.11.2022 und hat in der Zeit vom 05.12.2022 bis 09.01.2023 stattgefunden.
2. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans Deckblattnr. 1 in der Fassung vom 08.11.2022 hat in der Zeit vom 29.11.2022 bis 16.01.2023 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans Deckblattnr. 1 in der Fassung vom 24.10.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2024 bis 11.12.2024 beteiligt.
4. Der Entwurf des Flächennutzungsplans Deckblattnr. 1 in der Fassung vom 24.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2024 bis zum 11.12.2024 öffentlich ausgelegt.
5. Der Feststellungsbeschluss erfolgte am *13.03.25*

3. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt und gelten ebenso für den Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „An der Sohler Straße “. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ.

Dabei wurden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit wurde insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wurde grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse wurden Daten des Bodeninformationssystem Bayern / Geo-Fachdatenatlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan). Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde die amtliche Biotopkartierung Bayern, die Artenschutzkartierung Bayern, sowie die "Arteninformationen" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz im Untersuchungsgebiet herangezogen.

Innerhalb der Umweltprüfung erfolgte eine ausführliche Bestandserfassung der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter.

Schutzgut Mensch (Emissionen und Immissionen)

Beschreibung:

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

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.

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. Eine schädliche Geruchsbelästigung wird durch die Festsetzung einer Beschränkung der Wohnbebauung in einem Radius von mind. 45 ab Stallaußenwand verhindert.

Ergebnis:

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

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.

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.

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.

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.

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.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

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

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 kulturhistorische 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.

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 namenloser 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.

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.

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.

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 Biotop- 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 ortsplannerisch 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.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

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

Bau-/ Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

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

4. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

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. Biotop, 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

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Bewertung bietet sich der Standort Arnetsried für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes sehr gut an. Dieser erreicht 13 von maximal 16 Punkten. Ein weiterer Standort in erreicht 10 Punkte und wäre ebenso für ein Wohngebiet geeignet, jedoch ist hier mit erhöhten Schallschutzmaßnahmen zu rechnen.

Der gewählte Standort Arnetsried ist bereits durch das bestehende Wohngebiet im Süden geprägt, er ist ausreichend groß und bietet ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten. Das im LEP Bayern beschriebene Anbindegebiet 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.

5. ABWÄGUNGSVORGANG

Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit Stand vom 08.11.2022 gingen bis zum 16.01.2023 15 Stellungnahmen und zum Entwurf mit Stand vom 24.10.2024 bis zum 11.12.2024 ebenfalls 15 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürgern beim Markt Teisnach ein. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen des Landratsamts Regen (Kreisbaumeister, Naturschutzrechtliche Belange durch die untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Kreisbrandmeister), Beurteilung aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebs ZAW-Donau-Wald, des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, AELF Regen Bereich Forsten und Bereich Landwirtschaft, Regierung von Niederbayern, Bayernwerk, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, StBA Passau, Stadtverwaltung Pfaffenhofen, Stadt Regen, Gemeinde Zachenberg, bei der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Innerhalb der öffentlichen Auslegungen im Markt Teisnach ging von einem Bürger eine Stellungnahme gemäß § 3 Absatz 1 und 2 BauGB ein. Die aufgeführten Hinweise und Bedenken wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls berücksichtigt.

Eine Zusammenfassung und die getroffenen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind den entsprechenden Abwägungstabellen zu entnehmen.

Durch den Markt Teisnach wurden die eingereichten Stellungnahmen der Behörden sachgerecht abgewogen. Der Marktrat Teisnach hat die Deckblattnummer 1 zum Flächennutzungsplan mit Beschluss des Marktrates vom 13.03.25 in der Fassung vom 13.03.25 festgestellt.

Teisnach, den 11.07.2025



Erster Bürgermeister Daniel Graß

