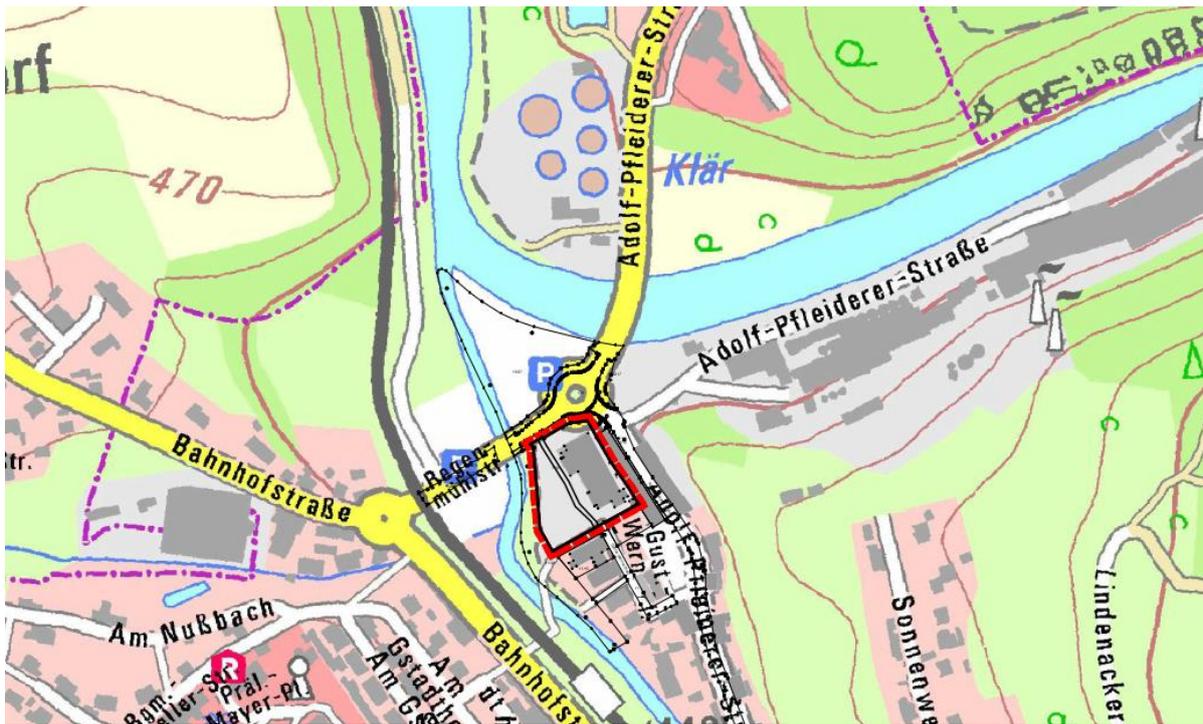


Bebauungsplan „An der Pfeleidererstraße“, Änderung mit Deckblatt Nr. 4 mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Rechtsverbindliche Fassung vom 03.09.2020

Auftraggeber: Markt Teisnach
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Daniel Graßl

Prälat-Mayer-Platz 5
94244 Teisnach

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Nadja Skatula
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 03.09.2020

Nürnberg, 03.09.2020
TB|MARKERT

Teisnach,
MARKT TEISNACH

Matthias Fleischhauer

Daniel Graßl, 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Bestehende Nutzungen	5
A.4.3	Erschließung	5
A.4.4	Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	8
A.5.3	Naturschutzrecht	9
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	10
A.5.5	Wasserhaushalt, Altlasten	14
A.5.6	Denkmalschutz	14
A.6	Planinhalt	15
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	15
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	15
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	15
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	16
A.6.5	Grünordnung	17
A.6.6	Artenliste	19
A.6.7	Immissionsschutz	19
A.6.8	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. Art. 81 BayBO	20
A.6.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
A.6.10	Flächenbilanz	21
A.7	Nachrichtliche Übernahmen	22
A.8	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	22
A.8.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	22
A.8.2	Boden und Wasser	23
A.8.3	Luft und Klima	23
A.8.4	Landschaftsbild	23
A.8.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	23
A.8.6	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	24
A.8.7	Zusammenfassung	24
B	Rechtsgrundlagen	24
C	Anlage: Artenabfrage LfU	25

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Der Markt Teisnach verfolgt das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Gemeindegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 4 sind die Bestrebungen des privaten Eigentümers den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Regenmühlstraße baulich zu erweitern, um auch künftig ein zeitgemäßes Marktkonzept betreiben zu können. Die Verkaufsfläche des erweiterten Marktes soll 950 m² betragen.

Bei Einzelhandelsmärkten wird nach gängiger Rechtsprechung ab einer Verkaufsfläche von 800 m² von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgegangen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie eigens festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Zur Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Fl.Nr. 11/9 Gmkg. Teisnach wird somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung bestehen in der Sicherung der Nahversorgungssituation im Gemeindegebiet sowie in der Ermöglichung der Ausdehnung der Verkaufsfläche an einem bestehenden Einzelhandelsstandort.

A.3 Verfahren

Der Marktgemeinderat Teisnach hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „An der Pfeleiderer Straße“ mit Deckblatt Nr. 4 zu ändern.

Das Bebauungsplandeckblatt wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Der Marktgemeinderat erachtet die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus folgenden Gründen für anwendbar:

- Der Umgriff des Planungsgebietes beträgt 4.419 m² und setzt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,85 damit eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gemeindegebietes nahe der Mündung der Teisnach in den Schwarzen Regen im Bereich des Kreisverkehrs, an dem die Regenmühlstraße mit der Adolf-Pfleiderer-Straße zusammentreffen. Das betroffene Grundstück befindet sich in privatem Eigentum.

A.4.2 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig bereits als Lebensmittelmarkt genutzt. Im Westen liegt der durchgrünte Talraum der Teisnach. Direkt im Osten liegt ein Gewerbebetrieb an der Anton-Pfleiderer-Str., im Süden grenzen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen bzw. ein Alten- und Pflegeheim an. Weiter östlich befindet sich das Gewerbegebiet Papierfabrik Pfleiderer.

Westlich der Teisnach verläuft die Bahntrasse Gotteszell – Viechtach mit Bahnhof Teisnach, der 150 m südlich gelegen aus dem Plangebiet fußläufig erreichbar ist. Westlich der Teisnach an der Regenmühlstraße befindet sich weiterhin der Busbahnhof sowie ein Park & Ride Parkplatz.

A.4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt in die Regenmühlstraße (Staatsstraße 2136). Das Plangebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen; die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in die Teisnach eingeleitet.

A.4.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Die bestehende Parkplatzanlage des Lebensmittelmarktes ist durch Gehölzpflanzungen in Form von Einzelbäumen gegliedert. Westlich des Plangebiets an der Teisnach verläuft ein gehölzbestockter Grünzug, in dem auch ein Fußweg verläuft.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

Das Gemeindegebiet wird in der Strukturkarte des LEPs als Teil einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen Bayern sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (LEP 1.1.1, Ziel) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, Ziel)
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP 1.2.6, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsätze)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 3.2, Ziel)
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig
 - für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden, (LEP 5.3.1, Ziel)
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...] (LEP 5.3.2, Ziel)
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 5.3.3, Ziel)
- Die Hochwasserrisiken sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
 - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
 - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
 - Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. (LEP 7.2.5, Grundsatz)

A.5.1.2 Regionalplan Donau-Wald (12)

Das Gemeindegebiet Markt Teisnach wird im Regionalplan als Kleinzentrum dargestellt. Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung maßgeblich:

B IV 2.2:

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. (Z)

Dabei haben die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung. (G)

B IV 4.1:

In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden. (Z)

B IV 4.2:

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden. (Z)

B IV 4.3:

Die historisch gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen sind als Standort der Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Es ist anzustreben, sie in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und auszubauen bzw. wiederzubeleben. (G)

B IV 4.4: Im Rahmen der kommunalen Planung, insbesondere im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, ist anzustreben, dass geeignete Standorte für Handels- und Dienstleistungsbetriebe vor allem auch in den Zentrenlagen erhalten und weiterentwickelt werden. (G)

A.5.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

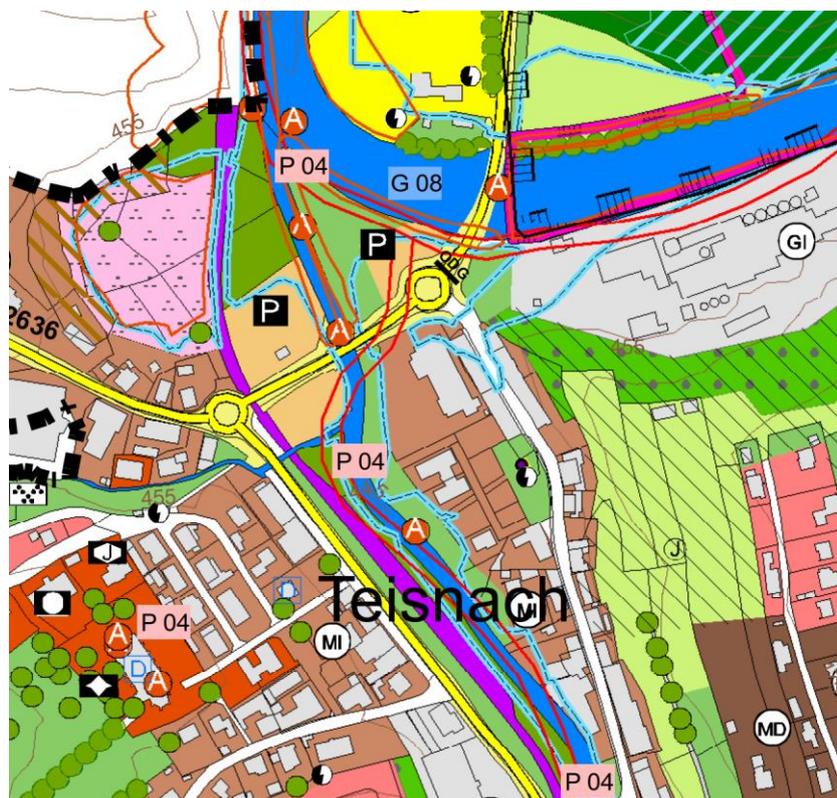
Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nach Ziel 5.3.1 LEP nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Jedoch sind Abweichungen für Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² in allen Gemeinden zulässig, wenn diese ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen.

Die Flächenausweisung für das Vorhaben erfolgt in Übereinstimmung des Ziels 5.3.2 in städtebaulich integrierter Lage. Sie grenzt an bestehende Siedlungsbereiche an und ist direkt über Fuß- und Radweg aus dem Ortsteil Teisnach angebunden. Mit der Nähe zum Bahnhof

und zum Busbahnhof Teisnach ist eine Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Mit der Planung wird die Verkaufsfläche eines bestehenden Nahversorgungsmarktes auf 950 m² ermöglicht. Die Planung wird somit als insgesamt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar erachtet.

A.5.1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan



Der Markt Teisnach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Als nachrichtliche Übernahmen werden die vorläufig gesicherten bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Teisnach und des schwarzen Regen dargestellt.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „An der Pfeleiderer Straße“ (Inkrafttreten am 10.01.1998). Dieser wurde mehrfach geändert:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans, Inkrafttreten am 12.09.2001 ergänzte Festsetzungen zur Gestaltung und Wandhöhen für Teilbereiche, die jedoch nicht den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplan betrafen.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2 (Inkrafttreten am 21.11.2002) wurde zwischen dem südlich des gegenständlichen Plangebietes liegenden Seniorenheim und der Regenmühlstraße eine Bedarfsausfahrt für den Brand- und Katastrophenfall als Festsetzung aufgenommen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans (Inkrafttreten am 18.03.2006) bezog sich wiederum auf Ergänzungen der textlichen Festsetzungen hinsichtlich Höhenentwicklung und Dachgestaltung für Parzellen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Deckblatt Nr. 2 für den Bebauungsplan „An der Pfeleiderer Straße“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich des Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Zulässig sind bis zu 2.515 m² Grundfläche und 1.710 m² Geschossfläche; die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 700 m² nicht überschreiten. Zur Gliederung der Stellplatzflächen werden Baumpflanzungen festgesetzt.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem und internationalem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften (§ 44 BNatSchG) möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbote bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten, die durch die Planung erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Regen Lebensräume Hecken und Gehölze; Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen

A.5.4.3 Methodisches Vorgehen

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 08.01.2008 Gz.IID2-4022.2-001/05 eingeführten „Fachliche Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“.

Folgende Prüfschritte werden in der nachfolgenden Reihenfolge durchgeführt:

1. Ermitteln und Darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
2. Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.
3. Ermitteln und Darstellen, ob in Folge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für die dort wildlebenden Tiere der nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG)

A.5.4.4 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Landschaftsschutz-, Naturschutz-, FFH- oder SPA-Gebiete. Naturdenkmäler und geschützte Biotope sind ebenfalls nicht direkt betroffen.

A.5.4.4.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Während der Bauphase sind Lärm- und auch Staubemissionen in die Umgebung unvermeidbar. Besonders störungsempfindliche Arten gegenüber Lärm könnten dadurch betroffen sein. Durch Baueinrichtungen, -materialien und -maschinen sowie arbeitende Personen, die im Gebiet gewöhnlich nicht vorhanden sind, können wildlebende oder anwesende Tiere gestört oder getötet werden.

Das Plangebiet lässt aufgrund der derzeitigen Nutzung keine störungsempfindlichen Arten erwarten. Ebenso ist nicht mit dem Verlust von Reproduktions- und Nahrungshabitaten im Gebiet zu rechnen.

A.5.4.4.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Das Plangebiet wird bereits als Einzelhandelsstandort genutzt und ist bereits überbaut bzw. versiegelt. Folglich werden keine Reproduktions- und Nahrungsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt. Es ist durch die Bauleitplanung nicht mit einer verstärkten Barrierewirkung durch bauliche Anlagen oder aufgrund von Licht- und Lärmemissionen zu rechnen.

A.5.4.4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Durch das Sondergebiet kommt es nicht zu einer erheblichen Verkehrszunahme, was angrenzende störungsempfindliche Arten verdrängen könnte.

Durch die Beleuchtung des Gebietes sowie der Zufahrten ist wie bisher von nächtlichen Lichtemissionen auszugehen. Dadurch kann die nachtaktive Fauna in ihrer Aktivität gestört werden. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen durch Beleuchtungsanlagen wird in Kapitel A.6.5 auf die aktuell umweltverträglichsten Beleuchtungstechniken hingewiesen.

A.5.4.5 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.5.1 Verbotstatbestände

Für die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL und der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Abs. 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

§ 44 (1) Nr.1 Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 2.1 der Formblätter):

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

„Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, - wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);

- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

§ 44 (1) Nr.2 Störungsverbot (Nr. 2.2 der Formblätter):

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

„Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

§ 44 (1) Nr.3 Schädigungsverbot (Nr. 2.3 der Formblätter):

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

„Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

A.5.4.5.2 Bestand und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

A.5.4.5.3 Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie

Von den zu prüfenden **Säugetierarten** haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässer. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die ans Plangebiet angrenzende Teisnachaue ist potenziell als Jagdraum geeignet. Quartiere sind im Bereich des Marktgebäudes nicht vollständig auszuschließen. Die Präsenz möglicher Quartiere ist vor der Gebäudeerweiterung durch eine Fachkraft zu prüfen. Da keine Veränderungen an den angrenzenden Gehölzstrukturen sowie dem Bestandsgebäude erfolgen, ist unter Beachtung der zuvor genannten Vermeidungsmaßnahme mit Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG nicht zu rechnen.

Von den zu prüfenden Reptilien haben im Untersuchungsraum die Schlingnatter und die Zauneidechse ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Aufgrund fehlender Strukturen im Plangebiet ist mit einem Vorkommen für beide Arten nicht zu rechnen. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch die Gebäudeerweiterung für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Relevante zu prüfende **Libellen, Lurche sowie Fischarten** können aufgrund ihres Verbreitungsgebietes ausgeschlossen werden. Eingriffe in relevante Gewässer finden durch die Planung ebenfalls nicht statt.

A.5.4.5.4 Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Die Teisnachaue westlich angrenzend bietet mit ihren durchgehenden Gehölzbeständen grundsätzlich einen Lebensraum für verschiedene Vogelarten. Weiterhin können die innerhalb der Parkfläche befindlichen Gehölze von gehölzbrütenden Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden.

Für das Gebiet sind insbesondere weit verbreitete „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Buntspecht, Kohlmeise, Zilpzalp und Rabenkrähen relevant.

Bei den sog. "Allerweltsarten" handelt es sich um in Bayern häufige und weit verbreitete sowie meist ungefährdete Vogelarten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Hier reicht regelmäßig

eine vereinfachte Betrachtung aus. Aus nachfolgenden Gründen sind unter Beachtung von notwendigen Baumrodungen außerhalb der Brutzeiten (März bis Oktober) keine relevanten Beeinträchtigungen dieser Arten zu erwarten:

- Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Hinsichtlich des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

A.5.4.5.5 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten,

Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten im Planungsbereich ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus im UG ist auszuschließen.

Weitere streng geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, können im Planungsbereich ausgeschlossen werden.

A.5.4.6 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das Vorhaben unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG und auch keine Verbotstatbestände der FFH- und/oder Vogelschutzrichtlinie der EU erfüllt sind.

A.5.5 Wasserhaushalt, Altlasten

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Plangebiet liegt innerhalb einer HQ100 Gefahrenfläche, Teile des Plangebietes im Nordosten im Bereich zwischen dem bestehenden Lebensmittelmarkt und dem Kreisverkehr liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 des Schwarzen Regen (Verordnung vom 30.06.2016) bzw. innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Teisnach (Datum der Sicherung: 14.11.2007).

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

A.5.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige

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

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

A.6 Planinhalt

Folgende Inhalte stellen die wesentlichen Eckpunkte des gegenständlichen Bebauungsplandeckblattes dar:

- Sicherung des Nahversorgungsangebotes in Teisnach
- Ermöglichung der baulichen Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes verbunden mit der
- Ermöglichung der Erweiterung der Verkaufsfläche

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes umfasst das Grundstück Fl.Nr. 11/9 der Gemarkung Teisnach und damit diejenigen Flächen, die bereits heute durch einen Supermarkt einschließlich Stellplatzanlage genutzt werden.

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Um die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes zu ermöglichen, wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. BauNVO erforderlich.

Von großflächigem Einzelhandel ist entsprechend der Rechtsprechung ab einer Verkaufsfläche von 800 m² auszugehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO regelmäßig nur in Kerngebieten oder in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Festgesetzt wird entsprechend ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkt mit integriertem Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 950 m².

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie von Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen hinsichtlich der Höhenentwicklung dem zum Zeitpunkt der Bebauungsplan baulichen Bestand. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,85 überschreitet geringfügig die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ max. 0,8).

Bereits der bauliche Bestand weist unter Einberechnung der PKW-Abstellanlage mit Zufahrt und Fahrgassen eine GRZ von 0,85 auf.

Ziel des Bebauungsplans ist es insbesondere, die Nahversorgungsfunktion des Standortes für das Marktgemeindegebiet zu sichern. Hierfür wird die Ermöglichung der Umsetzung eines zeitgemäßen Marktkonzeptes durch angemessene Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche für unabdingbar erachtet; die Vergrößerung der Verkaufsfläche kann vorliegend nur zulasten der Stellplatzflächen erfolgen; das Einhalten der Obergrenzen des § 17 BauNVO wäre vorliegend nur durch eine weitere Reduktion des Stellplatzangebotes möglich. Die ermöglichte Stellplatzanzahl sowie die Verkaufsfläche wird für die Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des Nahversorgungsstandortes als erforderlich erachtet; eine Verlagerung hätte zur Folge, dass ein anderer Standort gewählt werden müsste, der nicht in einem gleichem Maße städtebaulich integriert wäre und nicht in gleichem Maße mit öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar wäre.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die festgesetzte oberhalb der Grenze des § 17 Abs. 1 BauNVO liegende GRZ nicht beeinträchtigt; es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

Mit der Planung soll insgesamt die Erweiterung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes ermöglicht werden, der in Bezug auf die Ausstattung mit Verkaufsflächen, Stellplatzflächen und Gebäudekubatur den Wettbewerbsbedingungen bzw. den Anforderungsprofilen des Einzelhandels entspricht. Dies ist aus Sicht des Marktgemeinderates erforderlich, um das Nahversorgungsangebot in Teisnach langfristig zu sichern und zu erhalten.

Der Bebauungsplan setzt gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO fest, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung finden soll. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO würde in einem Sonstigen Sondergebiet die einzuhaltende Tiefe der Abstandsflächen 1H (eine Wandhöhe) betragen. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen in Kombination mit der Festsetzung der zulässigen Wandhöhe, werden Außenwände ermöglicht, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als der nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu ermittelnden Tiefe liegen müssten.

Die einzuhaltende Tiefe der Abstandsflächen in einem Mischgebiet beträgt nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 1H.

Von der Verkürzung der Tiefe der Abstandsfläche betroffen ist ausschließlich die ermöglichte Außenwand parallel zur östlichen Grundstücksgrenze. Der Abstand beträgt hier im Minimum (an der nordöstlichen Ecke des Gebäudes) Bereich ca. 3,5 Meter. Bei maximaler Ausschöpfung der zulässigen Wandhöhe von 4,5 Metern beträgt die Tiefe der Abstandsfläche in diesem Bereich somit ca. 0,78H.

Dies wird hier für grundsätzlich vertretbar erachtet, da das Gebäude auf dem Nachbargrundstück selbst grenzständig errichtet wurde und die Verkürzung der Tiefe der Abstandsfläche auch dem baulichen, zulässigerweise errichteten Gebäudebestand des Lebensmittelmarktes entspricht.

Da auch die ermöglichte gegenüber 1H verkürzte Tiefe der Abstandsfläche im Sonstigen Sondergebiet im Vergleich immer noch deutlich über der für ein Gewerbegebiet erforderlichen Abstandsflächentiefe liegt, ist eine Beeinträchtigung des gewerblich genutzten Nachbargrundstücks hinsichtlich Brandsicherheit, Belichtung und Belüftung nicht zu erwarten bzw. ergibt sich auch nicht aus dem Gebäudebestand.

Für die Zulässigkeit baulicher Anlagen außerhalb der festgesetzten Regelung werden zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Ermöglicht werden sollen die üblichen Zubehöranlagen eines Supermarktes; die Errichtung von Garagen soll dabei nicht ermöglicht werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig: Freisitze, Müllbehältnisse, Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Unterstände für Einkaufswagen, sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung des Gebäudes erforderliche untergeordnete Anlagen.

Die nach textlicher Festsetzung Nr. 4.2 zulässigen baulichen Anlagen dürfen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

A.6.5 Grünordnung

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Erhalt - Bäume

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen bzw. für zusätzliche Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Wurzelbereiche dürfen nicht als Lagerplatz,

Abstellplatz für Fahrzeuge oder als Zwischenlager für Erdreich genutzt werden. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

Baumschutz

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Lebensmittelmarktes umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bei Neuanlage von Flächen als Wiesen-, Rasen oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut für Gräser und Kräuter zu verwenden.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

Artenschutz

Die Gestaltung und Verwendung von Leuchtkörpern ist umweltfreundlich durchzuführen, um negative Auswirkungen auf nachtaktive Fluginsekten zu minimieren. Es sollten folgende Hinweise beachtet werden:

- Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Zur weitgehenden Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung zu wählen. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.
- Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden.
- Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachthälfte möglich ist (z.B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten).
- Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgrünter Bereiche erforderlich ist, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht erforderlich ist, sollte warm-

weißes LED-Licht verwendet werden. Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o.g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf- oder Halogen-Metalllampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten.

- Leuchtkörper sollten immer möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen.
- Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers.
- Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.
- Beleuchtung in Verbindung mit größeren Glasflächen ist wegen der sehr hohen Gefahr des Vogelanzuges sehr kritisch zu prüfen.

Notwendige Baumrodungen sind außerhalb der Brutzeiten (März bis Oktober) durchzuführen.

Die Gebäude sind vor der Gebäudeerweiterung durch eine Fachkraft auf mögliche Fledermausquartiere zu überprüfen.

A.6.6 Artenliste

Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

<i>Quercus robur fastigiata</i>	<i>Säulen-Eiche</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>

A.6.7 Immissionsschutz

Von der Nutzung des Plangebietes als Standort eines Lebensmittelmarktes gehen Gewerbelärmemissionen in Form von Liefer- und Kundenverkehr (Parkplatzlärm) sowie durch technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen) aus.

Die nächsten schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend (Seniorenwohnheim auf dem Grundstück 11/15 bzw. eine etwaige Wohnnutzung auf dem bislang noch unbebauten Grundstück 11/10).

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für den Lebensmitteleinzelhandel wird das in einem Mischgebiet zulässige Nutzungsspektrum eingeschränkt. Die Änderung des Gebietstypus erfolgt aufgrund der Tatsache, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur in Kerngebieten und für sie eigens festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 950 m² könnte sich theoretisch die Kundenfrequenz erhöhen, mit einer entsprechenden Erhöhung der Ziel- und Quellverkehre und den damit verbundenen Lärmmissionen. Entsprechend der FGSV Richtlinie 147 ist bei

kundenintensiveren kleineren Verbrauchermärkten mit bis zu 5 Kundenwegen je m² Verkaufsfläche zu rechnen. Da sich die theoretische Verkehrszunahme auf den Tagzeitraum beschränkt wird eine tiefergehende Betrachtung nicht als erforderlich erachtet.

Bereits heute wird der bestehende Markt nicht nachts beliefert, auch für den geplanten baulich erweiterten Markt mit Backshop ist dies nicht beabsichtigt. Angesichts der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen erscheint eine Nachtanlieferung auch nicht umsetzbar.

Die Lieferrampe des Bestandsmarktes liegt am südlichen Ende des Gebäudes; das gegenständliche Bebauungsplandeckblatt trifft keine Regelungen über die Lage künftiger Liefereinrichtung, gleichwohl kann die vorhandene Situation in Bezug auf die Lage der Rampe zu schutzbedürftigen Nutzungen als worst-case erachtet und somit auch künftig als umsetzbar erachtet werden.

Der Schallimmissionsschutz ist im Weiteren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

A.6.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. Art. 81 BayBO

Bestandorientiert sind die zulässigen Dachformen auf Satteldächer und Flachdächer beschränkt. Die maximal zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt hierbei mindestens 21 und höchstens 28 Grad jeweils bezogen auf die Horizontale.

Der Hauptdachfirst des Hauptgebäudes ist über die Längsseite des Hauptgebäudes auszurichten.

Innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche für einen Werbepylon darf ein beleuchteter Werbepylon mit einer Gesamthöhe von max. 4,75 m bezogen auf die Geländeoberfläche und in einer maximalen Breite von 2,6 Metern errichtet werden. Die sichtbare Fläche der an dem Pylon angebrachten Werbetafeln dürfen je Seite eine Fläche von 9 m² nicht überschreiten.

Als gebäudeunabhängige Werbeanlage ist weiterhin die Errichtung eines Einfahrtshinweises im Bereich der Zufahrt mit einer Breite von max. 1,5 m Höhe und einer Höhe von 1,0 Metern zulässig.

Es sind bis zu vier mit dem Gebäude verbundene beleuchtete oder unbeleuchtete Werbeanlagen; mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen dürfen eine Breite von 4 Metern und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Diese dürfen ausschließlich an Wandflächen angebracht werden und nicht über die Dachflächenhinausstehen.

Blinkende und bewegte Werbeanlagen sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur während der Öffnungszeiten des Marktes beleuchtet werden.

Die Errichtung von Einfriedungen an der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als unzulässig festgesetzt.

A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.9.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie im Bestand über eine Zufahrt in die Regenmühlstraße an der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

A.6.9.2 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Das Plangebiet bzw. der bestehenden Lebensmittelmarkt ist bereits vollumfänglich erschlossen.

A.6.9.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Unverschmutztes Niederschlagsversickerung ist wie bislang auch in die Teisnach einzuleiten. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Da künftig der Anteil der Dachflächen gegenüber dem Anteil der Flächen, die durch PKW befahren werden reduziert wird, sind hier keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Ggf. ist ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Schmutzwasser ist in den bestehenden Kanal einzuleiten.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

A.6.10 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“	4.419 m ²	100 %
Fläche gesamt	4.419 m²	100 %

A.7 Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan werden nachrichtlich folgende Überschwemmungsgebiete übernommen:

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Schwarzer Regen, Verordnung vom 30.06.2016
- Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Teisnach, Datum der Sicherung 14.11.2007

Weiterhin liegen Teile des Plangebietes im ermittelten Überschwemmungsgebietes des Schwarzen Regen (2020). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für bauliche Erweiterungen ein funktions-, flächen- und zeitgleichen Retentionsausgleich nachzuweisen.

A.8 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans „An der Pfeleidererstraße“ Änderung mit Deckblatt Nr. 4 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ im Markt Teisnach ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um eine für den Einzelhandel herangezogene Fläche (Nettomarkt), die überwiegend versiegelt ist. Darüber hinaus sind im Bereich der Stellplatzflächen vereinzelt Solitärgehölze vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“ (NP-00012). Innerhalb des Plangebietes liegen keine Natura-2000-Gebiete, keine Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG und auch keine amtlich kartierten Biotop. Im Nordosten liegt die Planungsfläche innerhalb des festgesetzten sowie teilweise vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Schwarzen Regen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 4.419 m², von denen etwa 3.750 m² künftig als Baufläche nutzbar sind.

A.8.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Derzeit wird die Fläche bereits durch eine Nettofiliale genutzt, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Der anthropogene Einfluss ist als hoch einzustufen. Die Gehölze im Bereich der Stellplatzflächen können kaum als Brutplatz für gehölbewohnende Vogelarten sowie als Nahrungshabitat genutzt werden. Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Durch die Erhaltung der Gehölze und die Einhaltung der in Kap. A.5.4 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt reduziert.

A.8.2 Boden und Wasser

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils versiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt sind durch die Versiegelungen stark vorbelastet. In diesen Bereichen erfüllt der Boden nicht mehr seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium.

Beim Bodentyp handelt es sich um fast ausschließlich Vega aus (kiesführendem) Sand (Auensediment). Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden, jedoch liegt das Plangebiet im Einflussbereich des Schwarzen Regen mit stellenweiser Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Gebäudeerweiterung kommt es zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung, da der Boden in den Bereichen bereits versiegelt ist. Es kommt zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Somit ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser bereits in den versiegelten Bereichen seine Funktionen nicht mehr erfüllt. Zwar liegt das Plangebiet teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet, da die Nutzung der Fläche jedoch beibehalten wird, kommt es zu keinen wesentlichen zusätzlichen Hochwasserrisiken in sensiblen Hochwassergefahrenbereichen, da diese bereits gegeben sind; ein umfangs-, funktions- und zeitgleicher Retentionsausgleich für eine bauliche Erweiterung des bestehenden Marktes erscheint möglich.

A.8.3 Luft und Klima

Die Luftqualität ist durch die aktuelle Nutzung als Lebensmitteleinzelhandel bereits beeinträchtigt. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ist potenziell ein Anstieg des An- und Abfahrtsverkehrs zu erwarten, was zur geringfügigen Erhöhung der Emissionen von Luftschadstoffen, CO₂ und Staub führen kann. Da es zu keiner Erweiterung des Stellplatzangebotes kommt, ist dieser Effekt als gering zu bewerten. Da es zu keinen zusätzlichen Flächenversiegelungen kommt, ist mit einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen mit geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima nicht zu rechnen.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

A.8.4 Landschaftsbild

Für das Landschaftsbild ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen, da das Plangebiet bereits bebaut ist und keine Einsehbarkeit von der freien Landschaft aus möglich ist. Das Plangebiet ist für das Landschaftserleben nicht von Bedeutung.

A.8.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

A.8.6 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Die Fläche ist infolge der Einzelhandelsnutzung durch temporäre Lärm- und Schadstoffimmissionen vorbelastet. Infolge der Gebäudeerweiterung kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch als geringfügig eingeschätzt werden.

A.8.7 Zusammenfassung

Da es sich um eine innerörtliche, durch die Einzelhandelsnutzung bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geänd. durch Art. 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08-2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. 02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänd. durch Art. 8 des Gesetzes am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

C Anlage: Artenabfrage LfU

<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?lrggruppe1=5&lrggruppe2=8&nummer=276&typ=landkreis&lebensraumSuche=Suche>

Vorkommen Landkreis Regen (276): Lebensräume Hecken und Gehölze; Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen

▪ Säugetiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	Fließgewässer	Hecken	Böschungen	Siedlungen
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	3	2	u				1
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3	G	u				1
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	G	u		4		1
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2	u				
Myotis brandtii	Brandtfledermaus	2	V	u				1
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus			g	4			3
Myotis myotis	Großes Mausohr		V	g				1
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		V	g		1		1
Myotis nattereri	Fransenfledermaus			g				2
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D	u		3		
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V	u	4	1		1
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus			u	4			2
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			g		4		1
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	V	D	u	4			1
Plecotus auritus	Braunes Langohr		V	g		4		1
Plecotus austriacus	Graues Langohr	2	2	u				1
Rhinolophus hipposideros	Kleine Hufeisennase	2	1	s				1
Vespertilio murinus	Zweifarbflodermas	2	D	?				1

▪ Vögel

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	Fließgewässer	Hecken	Böschungen	Siedlungen
Accipiter gentilis	Habicht	V		B:u		2		2
Accipiter nisus	Sperber			B:g, R:g	2	2	2	2

Anser anser	Graugans			B:g, W:g, R:g	2			3
Anthus spinoletta	Bergpieper			B:?		2		
Anthus trivialis	Baumpieper	2	3	B:s		2	2	3
Apus apus	Mauersegler	3		B:u				1
Ardea cinerea	Graureiher	V		B:g, W:g	1	3		
Asio otus	Waldohreule			B:u		1	2	2
Bubo bubo	Uhu			B:s	1	3	2	
Buteo buteo	Mäusebussard			B:g, R:g	2	2	2	2
Carduelis cannabina	Bluthänfling	2	3	B:s		2	2	2
Carduelis flammea	Birkenzeisig			W:g, R:g, B:g				2
Carduelis spinus	Erlenzeisig			W:g, R:g, B:g		2		2
Ciconia ciconia	Weißstorch		3	B:u, R:u	1	2		1
Columba oenas	Hohltaube			B:g		2		
Corvus corax	Kolkrabe			B:g		2	2	
Corvus monedula	Dohle	V		B:s		2		1
Coturnix coturnix	Wachtel	3	V	B:u		2		
Cuculus canorus	Kuckuck	V	V	B:g		2	2	2
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3	B:u	2			1
Dryobates minor	Kleinspecht	V	V	B:u		1		2
Dryocopus martius	Schwarzspecht			B:u		3		2
Emberiza citrinella	Goldammer		V	B:g		2	2	
Falco peregrinus	Wanderfalke			B:u				1
Falco subbuteo	Baumfalke		3	B:g		2		
Falco tinnunculus	Turmfalke			B:g		1	2	2
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	V	3	B:g		3		2
Ficedula parva	Zwergschnäpper	2	V	B:u				2
Hippolais icterina	Gelbspötter	3		B:u	2	3		2
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	3	B:u	2			1
Jynx torquilla	Wendehals	1	2	B:s		1	3	2
Lanius collurio	Neuntöter	V		B:g		1		1
Locustella fluviatilis	Schlagschwirl	V		B:g	1			
Lyrurus tetrix	Birkhuhn	1	2	B:s		1		
Milvus migrans	Schwarzmilan			B:g, R:g		1		
Motacilla flava	Wiesenschafstelze			B:u		3		
Oriolus oriolus	Pirol	V	V	B:g		2		3
Passer montanus	Feldsperling	V	V	B:g		2	2	2
Perdix perdix	Rebhuhn	2	2	B:s		1		
Pernis apivorus	Wespenbussard	V	3	B:g		2	2	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3	V	B:u		2		2
Picus canus	Grauspecht	3	2	B:s		2		2
Picus viridis	Grünspecht			B:u		1		1
Saxicola rubetra	Braunkehlchen	1	2	B:s	2		3	

Markt Teisnach

Bebauungsplan „An der Pfeleidererstraße“, Änderung mit Deckblatt Nr. 4, Rechtsverbindliche Fassung vom 03.09.2020

Begründung

26/27

Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2	B:g		2		
Strix aluco	Waldkauz			B:g		2		2
Sylvia communis	Dorngrasmücke	V		B:g		2	2	
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3		B:?		2	3	2

▪ Kriechtiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	Fließgewässer	Hecken	Böschungen	Siedlungen
Coronella austriaca	Schlingnatter	2	3	u			1	
Lacerta agilis	Zauneidechse	V	V	u			1	

Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Vögel 2016, Tagfalter 2016, Heuschrecken 2016, Libellen 2017, Säugetiere 2017 alle anderen bewerteten Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (RLD 1996 Pflanzen und 1998/2009 ff. Tiere)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeografischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Vögel)

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

* Die Populationen in Ostdeutschland, Süddeutschland, Nordrhein-Westfalen und Saarland sind bereits in einem günstigen Erhaltungszustand

Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen
D	Durchzügler
S	Sommervorkommen
W	Wintervorkommen

Legende Lebensraum

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat

© Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018

Markt Teisnach

Bebauungsplan „An der Pfeleidererstraße“, Änderung mit Deckblatt Nr. 4, Rechtsverbindliche Fassung vom 03.09.2020

Begründung

27/27