

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



MARKT TEISNACH  
LANDKREIS REGEN  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 08.11.2022

I.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
I.1	LUFTBILD.....	4
I.2	ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG .....	5
I.3	PLANUNGSKONZEPT .....	14
I.3.1	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	15
I.4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	15
I.4.1	LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG.....	15
I.4.2	ERSCHLIESSUNG.....	16
I.4.3	IMMISSIONSSCHUTZ .....	17
I.5	TEXTLICHE HINWEISE.....	19
I.5.1	Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern.....	19
I.5.2	Der Verlauf des Urgeländes.....	20
I.5.3	Abfallstoffe .....	20
I.5.4	Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen.....	20
I.5.5	Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens.....	20
I.5.6	Energieversorgung .....	20
I.5.7	Brandschutz .....	21
I.5.8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	21
I.6	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	21
I.7	VERFAHREN .....	21
II.	UMWELTBERICHT .....	21
II.1	EINLEITUNG .....	21
II.2	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS.....	22
II.3	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG .....	22
II.4	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	23
II.5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	35

II.6	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	35
II.6.1	Vermeidung und Verringerung.....	35
II.6.2	Ausgleich und Einstufung .....	36
II.7	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHLEITEN.....	39
II.8	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN .....	39
II.9	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING).....	39
II.10	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	40

I. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1 LUFTBILD



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

Der Markt Teisnach hat am ..... beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblattnummer 1 „WA An der Sohler Straße “ im Ortsteil Arnetsried zu ändern. Anlass der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des vorhandenen Bedarfs.

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

#### Bedarfsnachweis

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

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat unter Einbindung insbesondere der kommunalen Spitzenverbände, aber auch von Umwelt-, Wirtschafts- und sonstigen Fachverbänden eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie entwickelt. Teil dieser Strategie sind sowohl die Einführung der Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag in das BayLplG als auch Maßnahmen zur Steuerung des Flächenverbrauchs auf Ebene der Landes- und Regionalplanung zur Sensibilisierung von Gemeinden, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie zur konkreten Unterstützung der Gemeinden. Das Maßnahmenpaket soll unter Einbindung der relevanten Akteure (Kommunen, Verbände, Ministerien) stetig weiterentwickelt werden. Gleichzeitig darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Bayern aufgrund seines wirtschaftlichen Erfolges und seiner Attraktivität als Wohnstandort ein wachsendes Land ist. Innerhalb der letzten fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner in Bayern daher um knapp 500.000,

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

### Grundlagen der Überprüfung

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

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

Entwicklung der Einwohnerzahlen:

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

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

**Datenblatt 09 276 143 Teisnach**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wirtschaftliche Entwicklung Statistik kommunal 2020

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

**6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2014**

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

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

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

Durchschnittliche Haushaltsgröße:

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

Ermittlung des Wohnflächenbedarfs:

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

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

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

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

#### Vorhandene Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde:

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

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

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

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

### I.3 PLANUNGSKONZEPT

Darstellung Flächennutzungsplan derzeit gültig



Abbildung derzeit gültiger Flächennutzungsplan

Darstellung Flächennutzungsplan Deckblattnummer 1

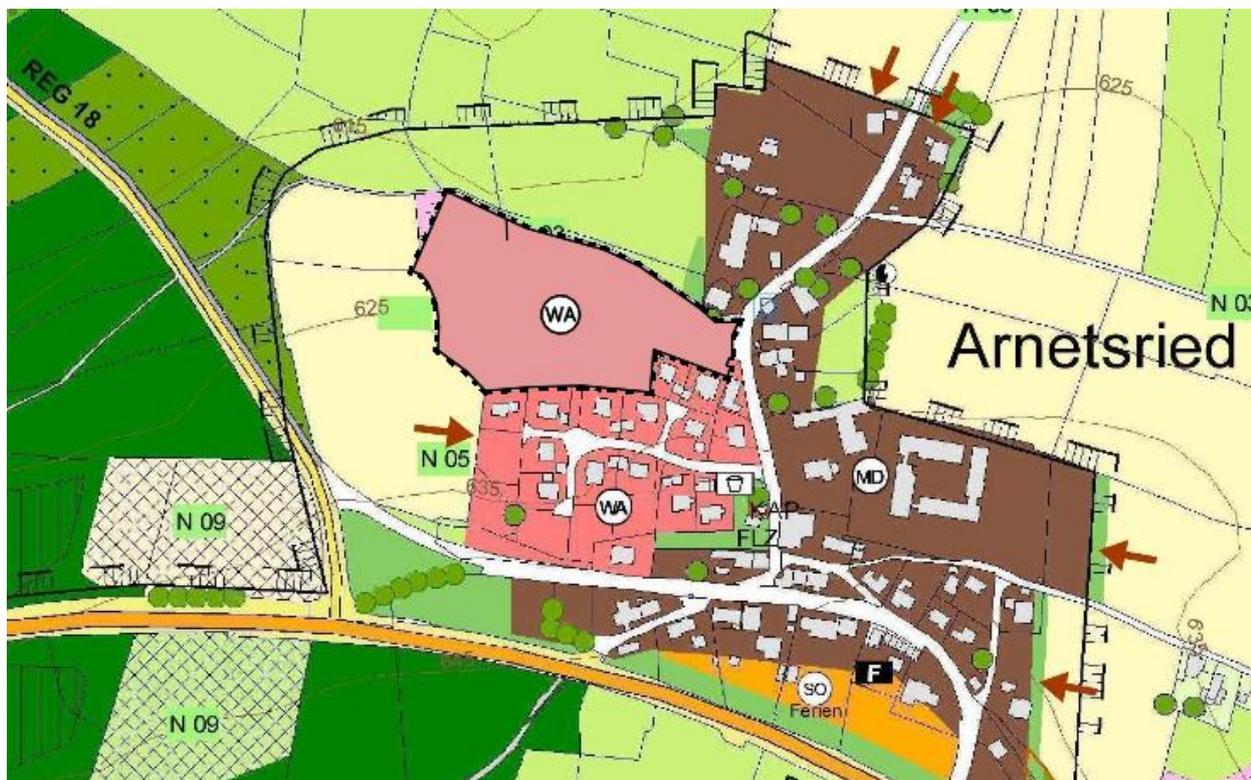


Abbildung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 1

Der Geltungsbereich liegt in der Ortschaft Arnetsried im Landkreis Regen. Das Plangebiet umfasst die Fl. Nr. 2113; 2115/7; 2115/8 Gemarkung Arnetsried. Die Gesamtfläche beträgt 16.935 qm. Die maximale Ausdehnung beträgt ausgehend von Norden nach Süden ca. 90 m und ca. 200 m von West nach Ost.

### I.3.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

### I.4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

#### I.4.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG

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

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

Flächenaufstellung:

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

#### 1.4.2 ERSCHLIESSUNG

##### Verkehrerschließung

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

##### Abwasserentsorgung

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

##### Oberflächenwasserentsorgung

Je Bauparzelle ist eine Regenwasserrückhaltung in Form einer Wasserzisterne mit mindestens 6,00 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen vorzusehen. (Standort entsprechend den Gegebenheiten innerhalb des Baugrundstückes) Das gesammelte Regenwasser kann zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser genutzt werden. Hinweis: Anlagen zur Regenwassernutzung sind meldepflichtig. Außerdem ist zu beachten, dass sie keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wassernetz haben.

##### Regenrückhaltebecken

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

##### Hochwasserschutz

Zur Klärung der Hochwassergefährdung wird im Laufe des Verfahrens noch eine hydrodynamische Analyse –Hochwasseranalyse (2D-HN-Modell) der Gewässer im Bereich des geplanten WA als Vergleich Ist- und Planzustand durchgeführt.

#### Wasserversorgung

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

#### Telekommunikationsnetz

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

#### Stromversorgung

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

#### Müllbeseitigung

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

#### Brandschutz

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

#### 1.4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

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

#### Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind zu dulden.

In ca. 75 m Entfernung südöstlich zum Plangebiet befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher

Betrieb, die Großviehhaltung wurden aufgegeben. In nordöstlicher Richtung liegt ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb mit aktiver Großviehhaltung, der ermittelte Wert von Großvieheinheiten beträgt 14,2 Die kürzeste Entfernung beträgt ca. 50 m



Abbildung Lage landwirtschaftliche Betriebe aus BayernAtlas

Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebiet:

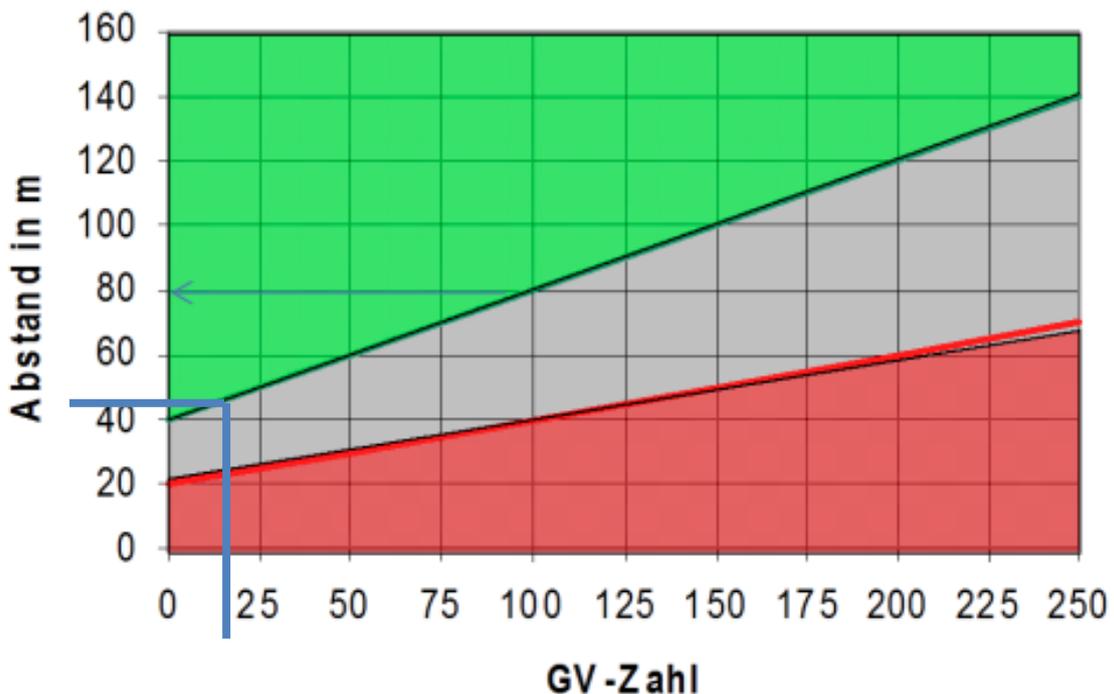


Abbildung Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebiet

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

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

Industrie-/Gewerbelärm

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

Sport-/Freizeitlärm aus sozialen Anlagen

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

## I.5 TEXTLICHE HINWEISE

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

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die

Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### I.5.2 Der Verlauf des Urgeländes

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

#### I.5.3 Abfallstoffe

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

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

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

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

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

#### I.5.6 Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen E.ON-Kundencenter rechtzeitig zu melden.

Es dürfen als Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

#### I.5.7 Brandschutz

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

#### I.5.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

#### I.6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Flächennutzungsplan

#### I.7 VERFAHREN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Flächennutzungsplan

### II. UMWELTBERICHT

#### II.1 EINLEITUNG

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

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die

Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

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

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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

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

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

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutz-gesetzes zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wurden noch der Landschaftsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm berücksichtigt.

Durch die bestehende extensive Nutzung der Fläche des Planungsgebietes als Wiesenfläche und durch das Vorhandensein eines Biotops kann keine relevante Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Belange werden somit berührt.

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

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

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

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

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

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

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

Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt

danach eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.

#### II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm)

##### Beschreibung:

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

##### Baubedingte Auswirkungen:

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

##### Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

##### Ergebnis:

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

#### II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung)

##### Beschreibung:

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

##### Baubedingte Auswirkungen:

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

##### Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

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

##### Ergebnis:

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

#### II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

##### Beschreibung:

### Schutzgebiete und -objekte

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

Biotopteilflächennummer: 7044-1440-000:

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

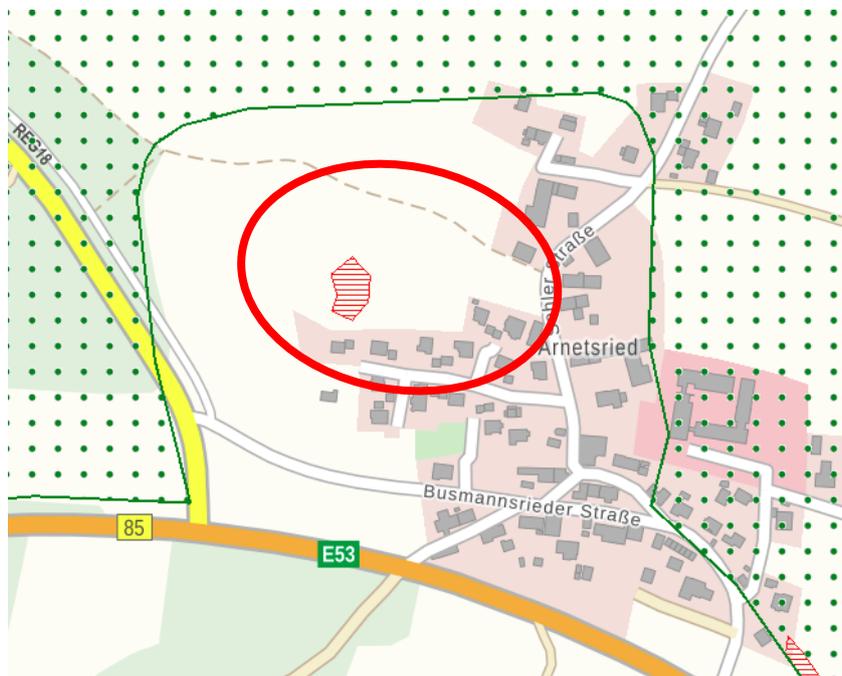


Abbildung Kartiertes Biotop und Landschaftsschutzgebiet aus BayernAtlas

### Schutzgut Tiere

Im Planungsgebiet oder angrenzend sind in der amtlichen bay. Artenschutzkartierung und amtlichen bay. Biotopkartierung des Bay. Landesamtes für Umwelt keine Nachweise naturschutzrelevanter Tierarten verzeichnet.

### 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 und die Schaffung eines 5m Pufferstreifens zur Bebauung. 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.

### Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

### Ergebnis:

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

### II.4.4 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

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

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

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

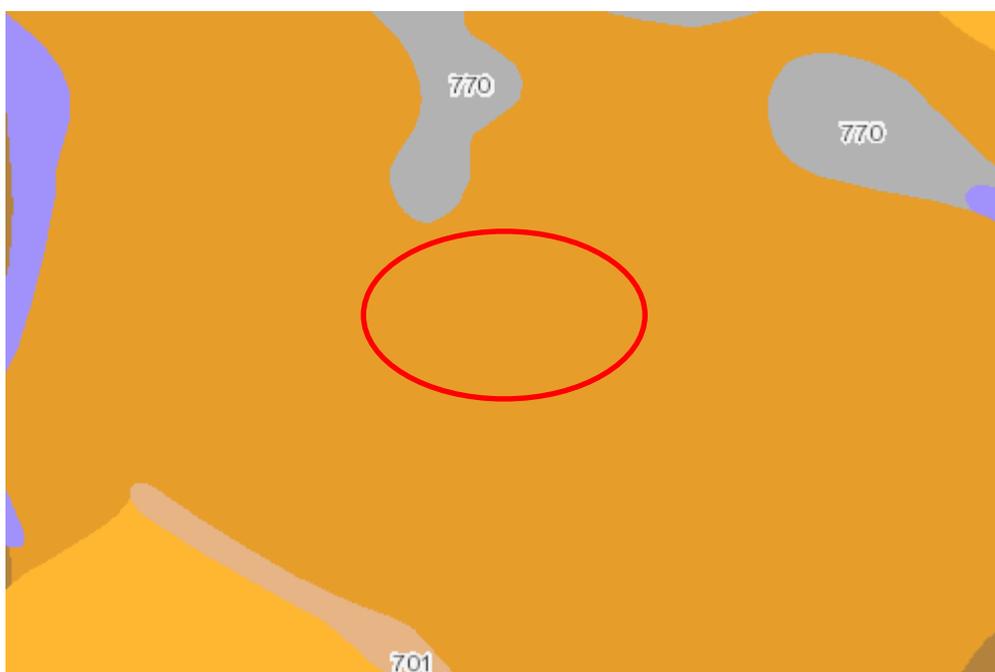


Abbildung Bodenkarte Bayern aus BayernAtlas M 1:25.000

Es liegen im Untersuchungsgebiet laut Bodenkarte Bayern (M 1:25.000) fast ausschließlich Böden aus Braunerde aus skelettführenden (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor. Aufgrund

des Maßstabs von 1:25.000 ist die Bodenkarte nicht exakt flächenscharf. Abgegrenzt ist in den Karten die Fläche des Geltungsbereichs. Der Baugrund wird mit Harte Feldgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert beschrieben.

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

#### Baubedingte Auswirkungen:

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

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

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

#### II.4.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

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

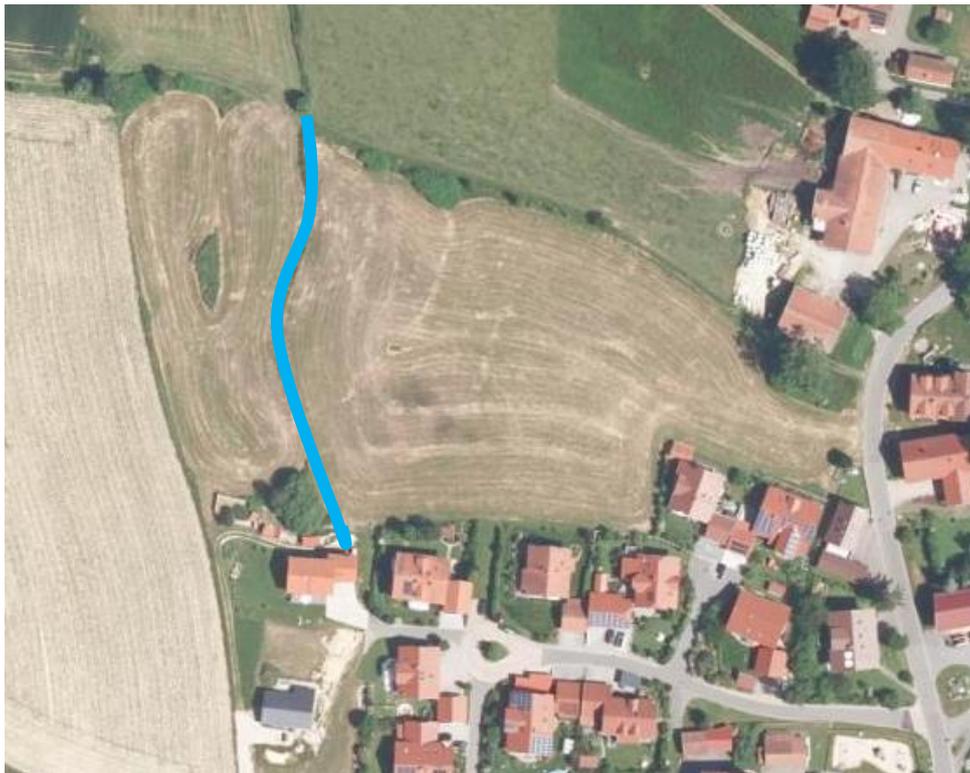


Abbildung Darstellung Bachverlauf aus BayernAtlas M 1:25.000

### Baubedingte Auswirkungen:

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

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

Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der Entstehung des Wohngebiets wird die Grundwasserneubildungsrate dergestalt verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht. Mit eventuell auftretendem Schichtenwasser ist zu rechnen und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

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

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

II.4.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

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

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

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Auswirkungen der Veränderungen in kleinklimatischer Hinsicht durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet sind zu vernachlässigen. Ein weiterer Luftaustausch

ist durch die angrenzenden offenen Wiesenflächen und der offenen und an die Geländehöhen angepasste, staffelweise Bebauung weiterhin möglich.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 180 m nördlich der B 85 und grenzt an die bereits vorhandene Dorfstruktur an. Die B 85 ist jedoch aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und einem Schallschutzzaun im geplanten Bereich nicht spürbar. Das Plangebiet weist einen herrlichen Rundblick auf die Hügel des Bayerischen Waldes, im Besonderen auf den Großen und kleinen Arber auf. Es liegt nördlich und westlich ca. 85 – 150 m vom Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald “ entfernt.

Kartierte Biotope und Bepflanzungen sind im Planungsgebiet vorhanden, die insofern möglich, erhalten bleiben. Das Landschaftsbild erfährt durch die Darstellung als Wohngebiet nur geringe zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehenden Straßenverbindungen und die

umliegenden Gebäude veränderten Landschaftsbildes. Momentan bestehen die Flächen des Planungsgebietes aus extensiv landwirtschaftlich, sehr artenarmen genutzten Flächen und tragen nur wesentlich positiv zum Landschaftsbild bei.

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

II.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

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

Bau-/ Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

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

II.4.9 Wechselwirkungen

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

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

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

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

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

II.6.1 Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungsmaßnahmen werden für das geplante Wohngebiet mit Gemeinbedarfsfläche folgende Punkte festgelegt, die auf den beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan als Festsetzungen zu finden sind.

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

#### II.6.2 Ausgleich und Einstufung

Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft “ Liste 1 a-c wie folgt eingestuft:

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

- Wasser: Kategorie I oberer Wert
  
- Klima und Luft: Kategorie I oberer Wert
  
- Landschaftsbild: Kategorie I oberer Wert

Dieses Vorhaben ist nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (und einer entsprechenden Eingriffsschwere) in Typ B einzuordnen. Für die Gebiete geringer, mittlerer und hoher Bedeutung (= Kategorie I bis III) ist eine Faktorenspanne von 0,2 bis 3,0 angegeben.

Die Einstufung für das intensiv genutztes Grünland erfolgt in Betrachtung aller Schutzgüter der mittleren Kompensationsfaktor von 0,3 in Feld B I (Gebiete niedriger bis mittlerer Bedeutung).

Die Einstufung für die Biotope erfolgt in Betrachtung aller Schutzgüter der mittleren Kompensationsfaktor von 1,4 in Feld BIII (Gebiete hoher Bedeutung).

Die Einstufung kann ebenfalls gewählt werden, da aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. Festsetzung von Pflanzung von Gehölzstrukturen die dauerhafte Sicherung der Ortsrandeingrünung gesichert wird.

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung:	WA
Im Plan:	Nördlich der B 85, im Südwesten der bestehenden Ortschaft Arnetsried im Gemeindegebiet Teisnach
Flurnummer(n):	2113; 2115/7; 2115/8 Gemarkung Arnetsried
Größe des Deckblattes in ha:	ca. 1.69 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	Kleiner-Gleich 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)

Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I – III (geringe – mittlere Bedeutung)
Begründung:	Das Planungsgebiet besteht im Bestand überwiegend aus intensiven, artenarmen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es ist ein Biotop innerhalb des Plangebiets kartiert. Südlich grenzt Wohnbebauung an das geplante Wohngebiet an, in Richtung Osten befindet sich ein Mischgebiet.
Erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor:	0,3 – 1,4
Erwarteter Kompensationsbedarf in ha:	ca. 0,45 ha
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökologische Renaturierung des bestehenden namenlosen Bachs sowie Anlegen eines 5 m Pufferstreifens als extensive, artenreiche Blumenwiese beidseitig des Bachlaufes ( entsprechend G 212 )

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorenspanne, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfs und die Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

## II.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHLEITEN

Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Marktgemeinde Teisnach im Ortsteil Arnetsried. Zurzeit liegen der Gemeinde 20 Anfragen für Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis. Die Marktgemeinde verfügt zurzeit am Hauptort Teisnach sowie in allen Ortsteilen über keine eigenen greifbaren Bauflächen um die Nachfrage decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung in Teisnach hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist. Um der Nachfrage gerecht zu werden, soll im beschriebenen Bereich eine Fläche ausgewiesen werden. Die innerhalb der Neuaufstellung des F-Plans benannten möglichen Standorte für die Ausweisung von neuen Baugebieten sind zum großen Teil bereits wieder komplett bebaut.

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft “ verwendet. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, eine Ortsbegehung, sowie der Bayernatlas herangezogen.

## II.9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Ausgleichsfläche beschränken. Empfohlen wird eine Prüfung der Vegetationsentwicklung in ca. 3-jährigen Abständen.

## II.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

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

Die Planung sieht zur räumlichen Gliederung und gestalterischen Einbindung die Pflanzung / Erhaltung / den Umbau von Gehölzbeständen vor. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsfläche vor. Gebäudeausmaße und die Gebäudehöhen sowie die Baufenster wurden auf das notwendige Maß begrenzt. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer mittleren Beeinträchtigung auszugehen.

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

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