

# Landratsamt Regen

- Umweltamt -



Landratsamt Regen | Poschetsrieder Straße 16 | 94209 Regen

Sachgebiet 22  
im Hause

Sachbearbeiter/in Lukas Feichtmeier  
Zimmer Nr. A 2.11  
Telefon 09921/601-377  
Fax 09921/97002-307  
E-Mail LFeichtmeier@lra.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom  
F062-T16-D3

Datum  
13.07.2020

Bausachen-Nummer F062-T16-D3  
Planart Deckblatt 3: Kaikenried Süd Bereich Ernstlhof  
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gebiet  
Markt Teisnach  
Kommune Teisnach  
Grundstück(e) Gemarkung Flurnummer(n) /

## Vollzug der Naturschutzgesetze; Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Markt Teisnach beabsichtigt den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 3 im Bereich Ernstlhof zu ändern. Anlass der Planung ist die Umwandlung des Gebietes, welches im Moment als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt wird, in ein Dorfgebiet. Parallel soll durch das Deckblatt 1 der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden erweitert werden. Durch die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet werden nicht mehr Schutzzwecke verletzt. Im Umweltbericht des Vorentwurfs wird bereits auf die betroffenen Schutzgüter eingegangen und kann aus naturschutzfachlicher Sicht befürwortet werden.

Für eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Es wird zum größten Teil eine Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „MD Ernstlhof“ als Wohngebiet überplant. Diese Ausgleichsfläche muss entweder von der Planung ausgespart werden oder durch eine gleichwertige Ausgleichsfläche ersetzt werden.
- Die geplanten Ferienhäuser und die Hofkapelle müssen in der planlichen Darstellung noch ergänzt werden.



**Hauptsitz**  
Poschetsrieder Straße 16  
D-94209 Regen  
Tel. 09921 / 601-0  
Fax 09921 / 601-100

**Gesundheitsamt**  
Güntherstraße 12  
D-94209 Regen  
Tel. 09921 / 601-420  
Fax 09921 / 601-450

**Veterinäramt/Verbraucherschutz**  
Bergstraße 10  
D-94209 Regen  
Tel. 09921 / 601-403  
Fax 09921 / 601-400

**Konto**  
Sparkasse Regen-Viechtach  
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30  
BIC: BYLADEM1REG

**Internet**  
poststelle@lra.landkreis-regen.de  
www.landkreis-regen.de  
www.arberland.de



Mit freundlichen Grüßen

*Feichtmeier*  
Feichtmeier  
Naturschutzreferent

# Landratsamt Regen

- Umweltamt -



Landratsamt Regen | Poschetsrieder Straße 16 | 94209 Regen

Sachgebiet 22  
im Hause

Sachbearbeiter/in Bettina Pritzl  
Zimmer Nr. 223  
Telefon 09921/601-223  
Fax 09921/97002-223  
E-Mail [BPritzl@lra.landkreis-regen.de](mailto:BPritzl@lra.landkreis-regen.de)

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom  
F062-T16-D3 vom 07.07.2020

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom  
23-1722-03

Datum  
20.07.2020

Bausachen-Nummer F062-T16-D3  
Planart Deckblatt 3: Kaikenried Süd Bereich Ernstlhof  
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gebiet  
Markt Teisnach  
Kommune Teisnach  
Grundstück(e) Gemarkung Flurnummer(n) /

## Vollzug der Immissionsschutzgesetze; Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Deckblatt sollte erwähnt werden, dass für den Bestand ein Bebauungsplan MD Ernstlhof existiert und dieser erweitert werden soll.

Im Schutzgut Mensch Lärm wurde bisher nur abgehandelt welche Auswirkung der Erweiterungsbereich auf die Umgebung haben wird. Die Einwirkungen von außen auf die Erweiterungsfläche fehlen indessen. Hier ist entsprechend nachzubessern, dafür kann der einschlägige Bebauungsplan herangezogen werden.

In der Begründung Ziffer 2.3 Immissionsschutz werden Maßnahmen die in einem Deckblatt Nr. 14 festgelegt worden sind genannt. Der Zusammenhang zum „Deckblatt Nr. 14“ kann leider nicht hergestellt werden. Die Absätze 2 und 3 der Ziffer 2.3 beziehen sich wohl eher auf Anforderungen der Straßenbauverwaltung und sind im Punkt Immissionsschutz falsch angeordnet.

Grundsätzlich gilt, dass alle Umwelteinwirkungen im Umweltbericht zu nennen und abzuprüfen sind. In der Begründung können dann durchaus Ergebnisse zusammengefasst werden.

Der Straßenlärm ist deshalb, siehe oben, in den Umweltbericht als Prüfgegenstand zu übernehmen. Dabei kann auf die rechtskräftige Planung abgestellt werden, sofern ausgeschlossen werden kann, dass der Erweiterungsbereich aufgrund Topografie, Erhöhung der Verkehrszahlen, usw. keine neuen Prüfkriterien oder Maßnahmen erfordert.



Hauptsitz  
Poschetsrieder Straße 16  
D-94209 Regen  
Tel. 09921 / 601-0  
Fax 09921 / 601-100

Gesundheitsamt  
Gunterstraße 12  
D-94209 Regen  
Tel. 09921 / 601-420  
Fax 09921 / 601-450

Veterinäramt/Verbraucherschutz  
Bergstraße 10  
D-94209 Regen  
Tel. 09921 / 601-403  
Fax 09921 / 601-400

Konto  
Sparkasse Regen-Viechtach  
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30  
BIC: BYLADEM1REG

Internet  
[poststelle@lra.landkreis-regen.de](mailto:poststelle@lra.landkreis-regen.de)  
[www.landkreis-regen.de](http://www.landkreis-regen.de)  
[www.arberland.de](http://www.arberland.de)



Nachdem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert bzw. aufgestellt werden und in beiden Verfahren eine Umweltprüfung notwendig ist, kann dabei das sogenannte Abschichtungsprinzip berücksichtigt werden. Umweltbezogene Fragestellungen die bereits auf Flächennutzungsplanebene abgehandelt wurden und zu denen sich keine neue vertiefenden Erkenntnisse ergeben, müssen im Bebauungsplan nicht noch einmal geprüft werden. Hier genügt ein Verweis im Umweltbericht.

Mit freundlichen Grüßen



Pritzl

Umweltschutzingenieurin



Per E-Mail  
Markt Teisnach  
Prälat-Mayer-Platz 5  
94244 Teisnach

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	<b>Unser Zeichen</b> (bitte angeben) Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter RNB-24-8314.1.7-21-15-3 Frau Bukowski	Telefon E-Mail +49 871 808-1813 regina.bukowski@reg-nb.bayern.de	Telefax +49 871 808 - 1002	Landshut, 03.08.2020
-----------------------------------	---	---	-------------------------------	-------------------------

## **Markt Teisnach, Landkreis Regen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 3 Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Teisnach plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 3. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes im südlichen Bereich von Kaikenried geschaffen werden. Der Ernstlhof soll um zwei Ferienhäuser und eine Hofkapelle ergänzt werden. Dazu soll im Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet dargestellt werden.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. LEP 3.3 G). Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll insbesondere wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z.B. bei Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden. Die bereits bestehende bandartige Siedlungsentwicklung einseitig entlang der Straße wird weiter in den Außenbereich verstetigt. Eine geplante Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Straße ist noch nicht erfolgt. Dadurch leistet das geplante Vorhaben weiterhin Vorschub für eine Fehlentwicklung in den Außenbereich, auch wenn es sich um eine verhältnismäßig kleinere Fläche handelt.

Der bereits geänderte Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes stellt jedoch eine natürliche Grenze der Entwicklung dar. Eine weitere, über den nun beplanten Bereich hinausgehende

**Dienstgebäude**  
Regierungsplatz 540  
84028 Landshut

**Telefon**  
+49 871 808-01  
**Telefax**  
+49 871 808-1002

**E-Mail**  
poststelle@reg-nb.bayern.de  
**Internet**  
www.regierung.niederbayern.bayern.de

**Besuchszeiten**  
nach Vereinbarung

Fehlentwicklung ist zu vermeiden. Die vorgelegte Planung kann insgesamt gerade noch hingenommen werden.

Der landesplanerische Grundsatz der Vermeidung von Zersiedelung bzw. einer bandartigen Siedlungsstruktur ist mit ausreichendem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bukowski  
Regierungsrätin

## Bauer Josef

---

**Von:** Schramm, Albin (WWA-DEG) <Albin.Schramm@wwa-deg.bayern.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 9. Juli 2020 10:24  
**An:** Bauer Josef  
**Cc:** 'bauamt@lra.landkreis-regen.de'  
**Betreff:** Bauleitplanung

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
30.06.2020	3-4622-REG-143-27950/2020	09.07.2020

**Gemeinde:** Markt Teisnach  
**Flächennutzungsplan:** Änderung durch Deckblatt 3 „Kaikenried Süd“  
**Bebauungsplan:** Ernstlhof, Deckblatt Nr. 1  
**Frist für die Stellungnahme:** 03.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wie bereits mit Schreiben vom 09.03.2018 mitgeteilt, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Eine Stellungnahme auf dem Postweg erfolgt nicht mehr.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. A. Schramm

-----  
Dr. Albin Schramm  
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf  
Detterstr. 20  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991/2504-130  
email: [albin.schramm@wwa-deg.bayern.de](mailto:albin.schramm@wwa-deg.bayern.de)  
[www.wwa-deggendorf.bayern.de](http://www.wwa-deggendorf.bayern.de)