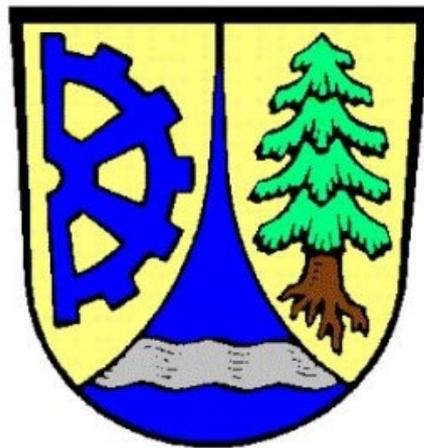


Änderung des Flächennutzungsplans
mit Deckblatt Nr. 7 GE
„Biomasseheizwerk Jahnstraße“

Vorentwurf
vom 25.01.2024



Markt Teisnach
Landkreis Regen

Flächennutzungsplan:



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

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

Grünordnungsplan:

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

Inhaltsverzeichnis

I.	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.....	5
II.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Flächennutzungsplanänderung DB Nr. 7 GE „Biomasseheizwerk Jahnstraße“	6
1.	Anlass und Zweck der Planung	6
2.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	7
3.	Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen	7
4.	Lage und Bestandssituation	8
4.1.	Räumliche Übersicht, maßstablos	8
4.2.	Derzeitige Nutzung	8
5.	Planungsrechtliche Vorgaben	9
5.1.	Landes- und Regionalplanung.....	9
5.2.	Denkmalschutz.....	11
5.3.	Naturschutzrecht	12
6.	Planinhalte	13
6.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	13
6.1.1.	Konzept Verkehrserschließung	13
6.1.2.	Konzept der Oberflächenentwässerung.....	13
6.1.3.	Versorgung	13
6.1.4.	Konzept Grünordnung	13
7.	Immissionsschutz	14
8.	Auswirkungen der Planung	14
III.	Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung DB Nr. 7 GE „Biomasseheizwerk Jahnstraße“	15
1.	Einleitung	15
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	15
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	16
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	17
2.2.	Schutzgut Wasser	18
2.3.	Schutzgut Boden.....	19
2.4.	Schutzgut Klima und Luft.....	19
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	20
2.6.	Schutzgut Mensch	20
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	21

2.8	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	21
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
4.1	Vermeidung und Verringerung	22
4.2	Eingriffsermittlung.....	22
4.3	Ausgleich	24
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	27
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	27
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
IV.	Verfahren	29
V.	ÄNDERUNGSPLAN.....	32
	Flächennutzungsplan „Biomasseheizwerk Jahnstraße“ durch Deckblatt Nr. 7	32

I. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

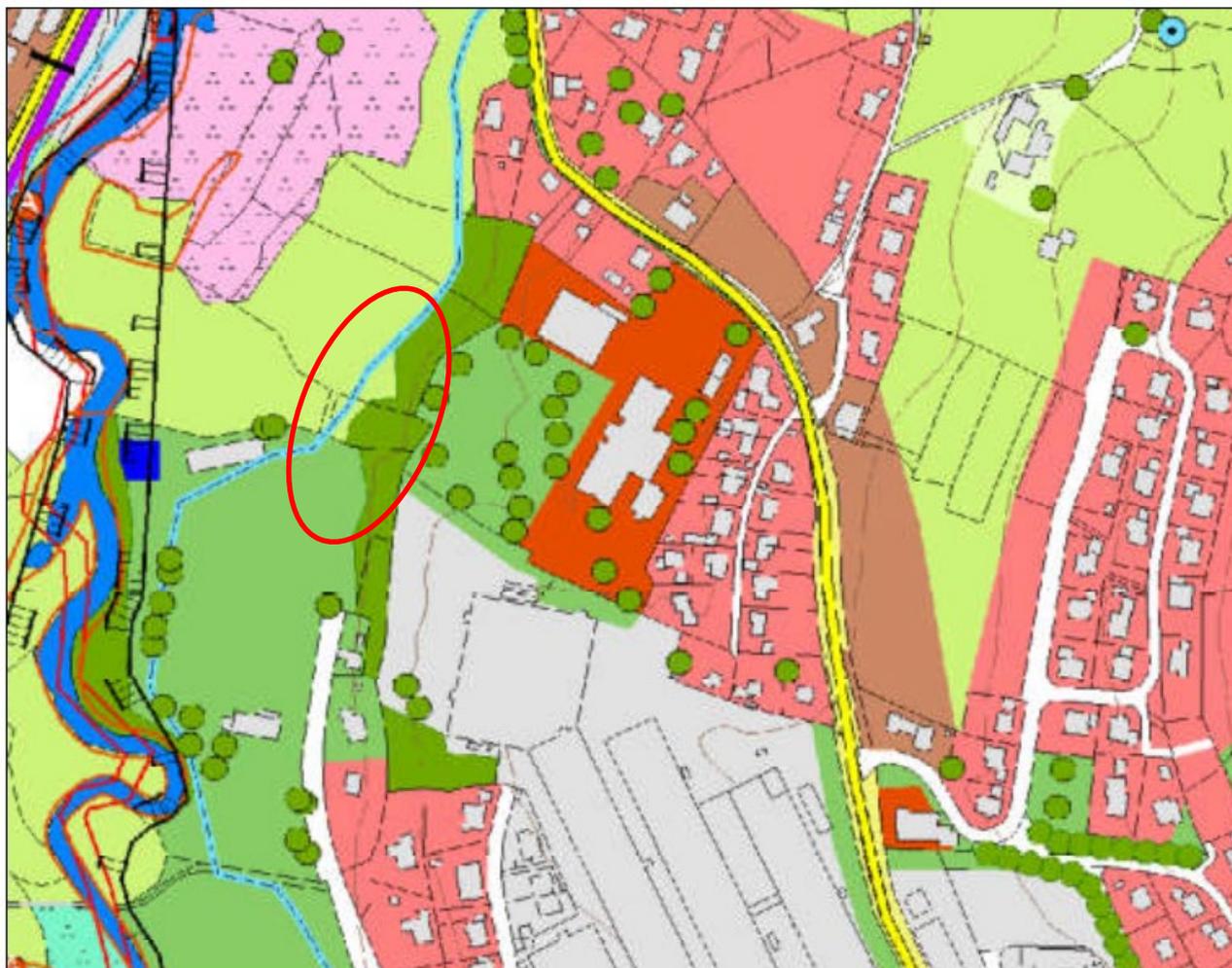


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - maßstablos

II. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Flächennutzungsplanänderung DB Nr. 7 GE „Biomasseheizwerk Jahnstraße“

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Markt Teisnach hat am 25.01.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung durch Deckblatt 7 zu ändern.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 7 mit einer Größe von ca. 8.536 m² erstreckt sich auf Teilflächen der Flurnummern 88, 89/2, 491 und 492 der Gemarkung Teisnach.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung, dient, neben der parallelaufenden Aufstellung des Bebauungsplans der städtebaulichen Ordnung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für die zu überplanende Fläche die Nutzung als landwirtschaftliche Flächen bzw. Waldfläche vor.

Die Eigenheiten der Bevölkerungsstruktur des Marktes Teisnach und die dominanten Trends der vergangenen 20 Jahre werden die Entwicklung der Gemeinde auch in den kommenden 10 bis 15 Jahren prägen: Es bleibt weiter wichtig, ein vielseitiges Beschäftigungsangebot in der Gemeinde zu sichern und, wenn möglich, zu erweitern, nur so kann die Wanderungsbilanz ausgeglichen und die jüngere Bevölkerung an die Gemeinde gebunden werden.

Der Markt Teisnach möchte durch die Ausweisung der Fläche für Gewerbe dem angrenzenden Unternehmen die Chance zur Aufrechterhaltung und Sicherung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit geben und somit die bestehenden Arbeitsplätze sichern und mittelfristig betrachtet auch eventuell erforderliche betriebliche Erweiterung zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze erleichtern. Das Gelingen der Energiewende, vor allem im Bereich energieintensiver Betriebe, ist dabei ein wesentlicher Baustein.

Die Flächennutzungsplanänderung soll mit Deckblatt Nr. 7 eine bestehende Gewerbegebietsfläche erweitern, um als vorbereitende Planung die baurechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Biomasseheizwerks schaffen zu können.

2. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Der Markt möchte mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes kurzfristig einem bestehenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit eröffnen, aktiv einen Beitrag zur Energiewende leisten zu können.

Mit der Planung möchte der Markt auf die vorhandenen Strukturen zurückgreifen und in unmittelbarer Nähe an das bestehende Gewerbegebiet anknüpfen.

Der Markt Teisnach Regen sieht in Abwägung aller privaten und öffentlichen Interessen die Ausweisung der Fläche als zwingend erforderlich.

Aus der Präambel zu den Förderrichtlinien der Nutzung erneuerbarer Energien und der Vermeidung von Kohlendioxidemissionen durch Biomasseheizwerke und zugehörige Wärmenetze des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 12. Dezember 2023 geht folgendes hervor:

„Die Stärkung der Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien ist ein wesentlicher Bestandteil der Energiewende und des Klimaschutzes. Wenn einheimische Bioenergie genutzt wird, können Versorgungssicherheit und regionale Wertschöpfungskreisläufe gestärkt werden. Daher fördert Bayern Investitionen in neue, umweltschonende Biomasseheizwerke zur effizienten energetischen Nutzung fester Biomasse, die Errichtung und Erweiterung von zugehörigen, effizienten Wärmenetzen und setzt einen stärkeren Anreiz zur Nutzung solarer Wärme und Abwärme sowie Energieeffizienzmaßnahmen in Verbindung mit der Neuinvestition in Biomasseheizwerke...“

Die Ansiedlung eines Biomasseheizwerks am größten Gewerbebestandort des Marktes und in unmittelbarer Nähe zu gemeindlichen Einrichtungen ermöglicht einen effizienten Wärmenetzanschluss von energieintensiven Betrieben und Einrichtungen. Neben der Vermeidung von Kohlendioxid kann mit vorliegender Deckblattänderung ein Standortvorteil für die ansässige Firma generiert werden, der die Sicherung des Gewerbebestandes langfristig gewährleistet.

3. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen

Alternativ bietet sich innerhalb des Gewerbegebietes oder angrenzend keine geeignete Fläche für den Bau des Biomasseheizwerkes. Der Standort stellt die Anbindung des Gewerbegebietes mittels effizientem Wärmenetz sicher, indem auf sehr kurzem Weg die Abnahme der Energie durch die ansässige Firma ermöglicht wird. Mittelfristig können mit einer Ausweitung des Wärmenetzes die gemeindlichen Einrichtungen (z.B. Grund- und Mittelschule, neues Rathaus mit Veranstaltungssaal) angebunden werden.

Negative Auswirkungen durch die Deckblattänderung sind nicht zu befürchten.

4. Lage und Bestandssituation

4.1. Räumliche Übersicht, maßstablos

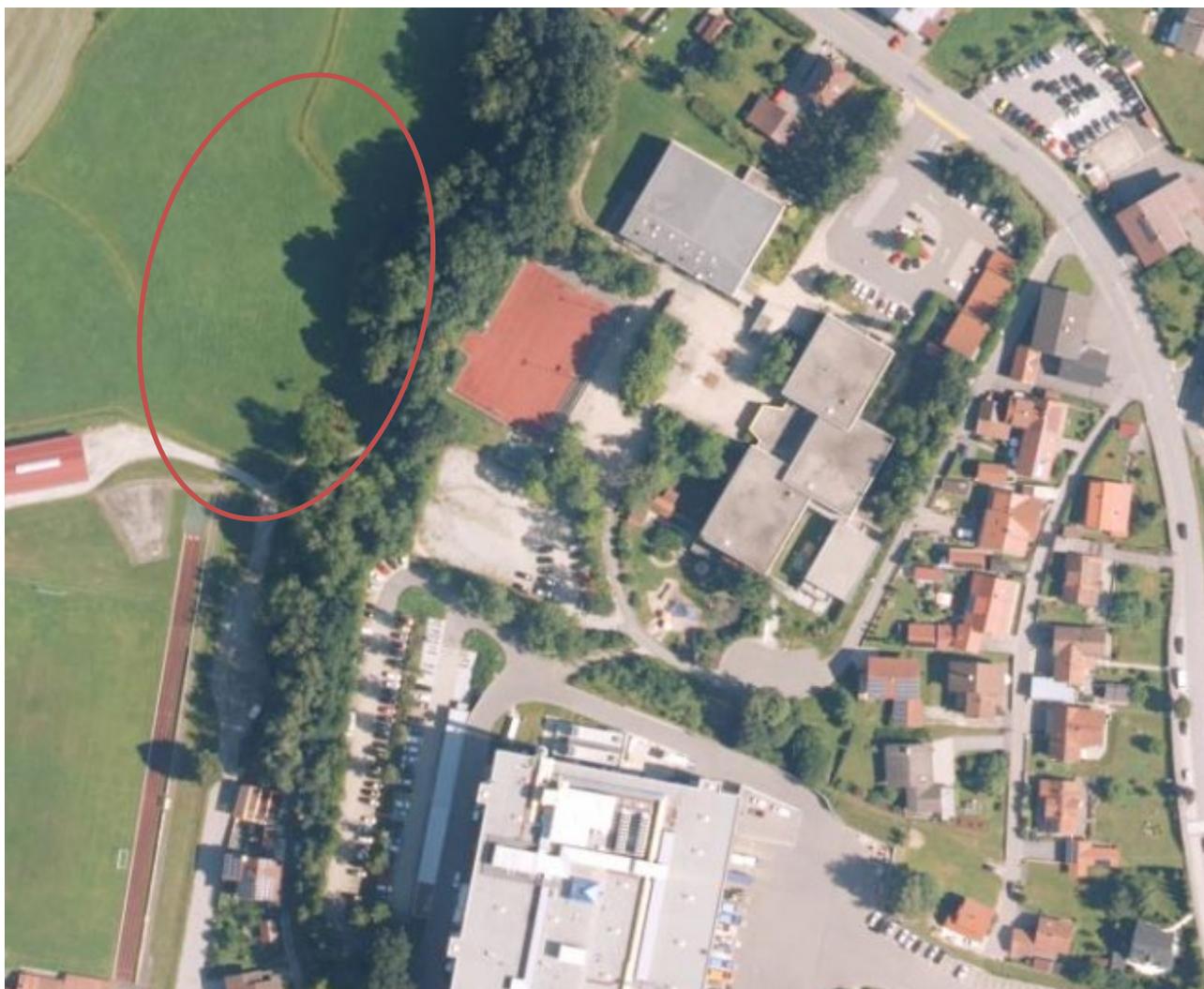


Abb. 2: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas)

Die Erweiterungsfläche befindet sich westlich des Gewerbegebietes „Hundsrück“. Nördlich und westlich grenzen an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich befindet sich das Sportgelände.

4.2. Derzeitige Nutzung

Bei der Geltungsbereichsfläche handelt es sich vorrangig um landwirtschaftliche Nutzflächen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind Waldflächen dargestellt, die in ihrem Bestand aufrechterhalten bleiben. Die bestehende öffentliche Erschließungsfläche wird ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen, da sie zur Erschließung des Geländes des Heizwerkes dient.

5. Planungsrechtliche Vorgaben

5.1. Landes- und Regionalplanung

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

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

- 2** Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung
 - 2.1** (Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.
 - (G) Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.
 - (G) Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (Deggendorf/Plattling, Passau, Straubing) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden.
 - 2.2** (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.
 - (G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.
 - (Z) Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur, die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.
- 3** Industrie und Handwerk
 - 3.1** (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.
 - (G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt, die wirtschaftsnahe

Infrastruktur weiter ausgebaut und bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

- 3.2** (G) Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.

Im LEP wurden mit der Fortschreibung vom Mai 2023 unter anderem Punkte im Bereich Klimaschutz / Klimawandel ergänzt, die mit vorliegender Deckblattänderung ebenfalls Berücksichtigung finden:

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

- (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

- (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und

die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.⁶

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

- (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden.
Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

5.2. Denkmalschutz

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

Im Geltungsbereich selbst und im weiteren Umgriff befinden sich keine Denkmäler.

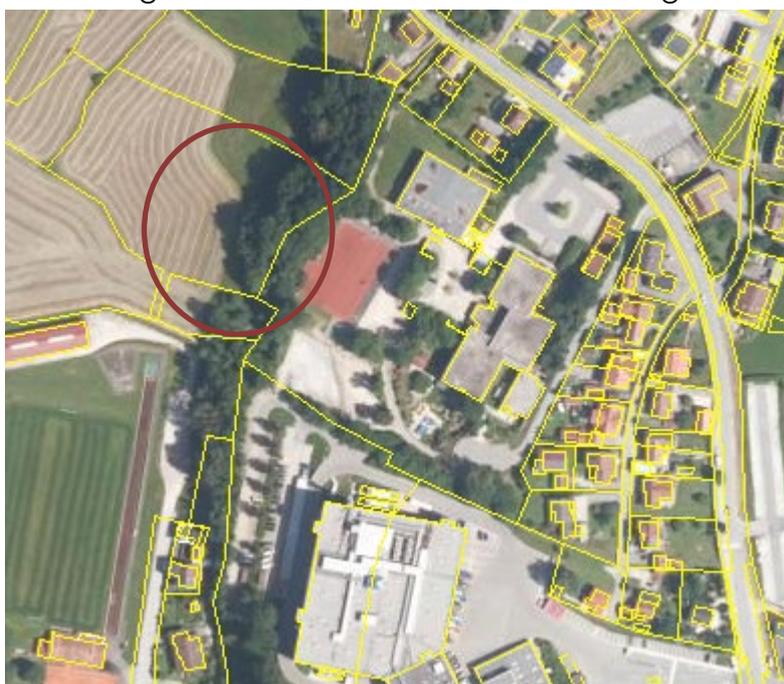


Abb. 6: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas

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

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

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

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

5.3. Naturschutzrecht



Abb. 3: Darstellung der Schutzgebiete (Auszug aus dem BayernAtlas vom Januar 2024) – ohne Maßstab

Rosa: Biotopkartierung

Braun gestreift: Naturpark „Bayerischer Wald“

Grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet

6. Planinhalte

6.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

Auf der Fläche der Deckblattänderung soll die Errichtung eines Biomasseheizwerks ermöglicht werden.

Die Änderung sieht auf der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche die Ausweisung einer Gewerbefläche vor.

Vorhandene Grünstrukturen werden aufgenommen und gesichert.

6.1.1. Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Jahnstraße“ im Süden des Geltungsbereichs.

6.1.2. Konzept der Oberflächenentwässerung

Regenwasser auf versiegelten Flächen

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen und Dachflächen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem Flurstück eine Flächenversickerung z.B. über Rigolen erfolgen.

Schmutzwasser

Zur Ableitung des Abwassers wird an das bestehende Kanalsystem angeschlossen.

6.1.3. Versorgung

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

Die elektrische Versorgung erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk.

6.1.4. Konzept Grünordnung

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Das geplante GE ist aktuell im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Der noch vorhandene, ortsbildprägende Wald auf dem die Talauie begrenzenden Hang wird als zu erhalten festgesetzt. Für die erforderliche Anbindung an die Heizzentrale im bestehenden GE kann eine bestehende diagonale Schneise im Wald genutzt werden.

Für das GE muss durch eine maximal 1,5 m hohe Auffüllung ein hochwasserfreies ebenes Gelände hergestellt werden. Eine breite Eingrünung soll auf Bebauungsebene am Rand des Gewerbegebietes festgesetzt werden.

7. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet ist vorbelastet durch das benachbarte Gewerbegebiet.

Die Belange des Immissionsschutzes müssen auf Bebauungsplanebene ausführlich behandelt werden.

8. Auswirkungen der Planung

Der Markt Teisnach möchte der Nachfrage an Gewerbegebietsflächen nachkommen.

Arbeitsplätze am Wohnort wirken dem demographischen Wandel entgegen und können eine positive Bevölkerungsentwicklung unterstützen.

Der Markt kommt durch die Ausweisung der Gewerbefläche ihrer Aufgabe nach, eine Sicherung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im produzierenden Gewerbe zu ermöglichen.

Es werden die bereits vorhandenen Gewerbegebiete weiterentwickelt. Durch die Lage wird der Verkehr von den Wohngebieten und Schule / Kindergarten ferngehalten.

In der weiterführenden Entwurfsplanung erfolgt eine schalltechnische Beurteilung des geplanten Bioheizwerks, welche im Entwurf der Deckblattänderung Berücksichtigung finden wird.

Die neue Gewerbefläche im Anschluss an bereits vorhandene Gewerbebauten hat einen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild. Auf Bebauungsplanebene muss eine breite Eingrünung festgesetzt werden, so dass der Talraum der Teisnach weiterhin von Gehölzen begrenzt wird.

Das Teisnachtal ist in diesem Bereich nicht für die Erholungsnutzung erschlossen.

Grundsätzlich entstehen durch die Umsetzung des Gewerbegebietes Eingriffe im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, die Natur und das Landschaftsbild.

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

III. Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung DB Nr. 7 GE „Biomasseheizwerk Jahnstraße“

Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes folgt den Anforderungen des § 2 a BauGB. Der Umweltbericht beschreibt, ob und in welchem Umfang von anlage-, bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen für das Vorhaben auszugehen ist.

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Markt Teisnach hat am 25.01.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung durch Deckblatt 7 zu ändern.

Der Markt möchte mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes kurzfristig einem bestehenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit eröffnen, aktiv einen Beitrag zur Energiewende leisten zu können.

Mit der Planung möchte der Markt auf die vorhandenen Strukturen zurückgreifen und in unmittelbarer Nähe an das bestehende Gewerbegebiet anknüpfen.

Der Markt Teisnach Regen sieht in Abwägung aller privaten und öffentlichen Interessen die Ausweisung der Fläche als zwingend erforderlich.

Aus der Präambel zu den Förderrichtlinien der Nutzung erneuerbarer Energien und der Vermeidung von Kohlendioxidemissionen durch Biomasseheizwerke und zugehörige Wärmenetze des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 12. Dezember 2023 geht folgendes hervor:

„Die Stärkung der Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien ist ein wesentlicher Bestandteil der Energiewende und des Klimaschutzes. Wenn einheimische Bioenergie genutzt wird, können Versorgungssicherheit und regionale Wertschöpfungskreisläufe gestärkt werden. Daher fördert Bayern Investitionen in neue, umweltschonende Biomasseheizwerke zur effizienten energetischen Nutzung fester Biomasse, die Errichtung und Erweiterung von zugehörigen, effizienten Wärmenetzen und setzt einen stärkeren Anreiz zur Nutzung solarer Wärme und Abwärme sowie Energieeffizienzmaßnahmen in Verbindung mit der Neuinvestition in Biomasseheizwerke...“

Die Ansiedlung eines Biomasseheizwerks am größten Gewerbebestandort des Marktes und in unmittelbarer Nähe zu gemeindlichen Einrichtungen ermöglicht einen effizienten Wärmenetzanschluss von energieintensiven Betrieben und Einrichtungen. Neben der Vermeidung von Kohlendioxid kann mit vorliegender Deckblattänderung ein Standortvorteil für die ansässige Firma generiert werden, der die Sicherung des Gewerbebestandes langfristig gewährleistet.

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

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

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

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

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

In der weiterführenden Entwurfsplanung erfolgt eine schalltechnische Beurteilung des geplanten Biomasse-Heizwerks, welche im Entwurf der Deckblattänderung Berücksichtigung finden wird.

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

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

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

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

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juli 2022 und Januar 2024.

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Amtlich kartierte Biotope sind nicht betroffen.

Der Standort liegt angrenzend an den Sportplatz in der Talau der Teisnach und teilweise auch im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀.

Die Talau wird intensiv als Grünland (G11) bewirtschaftet. Das Grünland wird mit Gräben entwässert, 1 Graben liegt im Baufeld und wird verfüllt. Die Grünlandbewirtschaftung erfolgt über die Gräben hinweg.



Der angrenzende Talhang ist mit standortgerechtem Laubwald unterschiedlichen Alters (L61, L62, L63) bestanden, der als zu erhaltendes Landschaftselement im Flächennutzungsplan festgesetzt ist. Oberhalb grenzen zum einen das Schulgelände mit Kindergarten und zum anderen das GE Hundsrück (Rohde & Schwarz) an. In diesem Laubwald existiert eine mit jungen Zitterpappeln bewachsene Schneise (L61), in der bereits Leitungen verlaufen.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung des Grünlands und der angrenzenden Siedlungsbereiche bietet die Talaue kein Habitat für Bodenbrüter.

Der alte Baumbestand am Talhang ist Lebensraum und Fortpflanzungsstätte von Vögeln und Fledermäusen und hat eine große Bedeutung für den Artenschutz.

Auswirkungen:

Das GE wird auf Intensivgrünland (G11) ausgewiesen. G11 hat gem. Biotopwertliste 3 Wertpunkte und fällt somit in die Kategorie „geringer Biotopwert“.

Der alte Gehölzbestand auf dem Talhang bleibt erhalten. Unterhalb des Waldes verläuft ein Hauptsammler der Gemeinde, der von Bebauung freigehalten werden muss. Das GE liegt deshalb außerhalb der Baumfallzone. Dies wirkt sich auch positiv aus, weil keine Verkehrssicherungsmaßnahmen für das GE erforderlich sind.

Die bestehende Leitungstrasse wird für die Verbindung der Leitungen genutzt, aber nicht versiegelt. Anschließend kann sie sich zumindest als Hochstaudenflur entwickeln, sollte ein Bewuchs mit Sträuchern nicht möglich sein.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

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

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das GE liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Teisnach. Das HQ₁₀₀ Niveau liegt bei HN 450,2 m, das HQ extrem bei HN 450,5 m. Der tiefste Punkt des geplanten GE liegt bei ca. HN 449,2 m.

Der Standort liegt in der Talaue. Im Schotterkörper ist ein Porengrundwasserleiter mit großer Durchlässigkeit vorhanden. Das Grundwasser hat einen sehr geringen Flurabstand.

Auswirkungen:

Das Gelände des geplanten GE muss um bis 1,5 m aufgefüllt werden um sicher Hochwasserfreiheit zu erlangen. Der fehlende Retentionsraum wird im Laufe des Verfahrens ermittelt und soll flussaufwärts auf Fl. 494 ausgeglichen werden.

Das Heizkraftwerk hat einen Bunker, der 5 m unter dem geplanten Geländeniveau liegt. Dieser Gebäudeteil liegt sicher im Grundwasser, für den Bau ist eine Grundwasserhaltung erforderlich.

Die GW-Neubildung wird durch den Versiegelungsgrad erheblich reduziert. Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt in die Talau in einen angrenzenden Wiesengraben abgegeben werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Neuversiegelung, der Lage im Überschwemmungsgebiet und des Eingriffs in den Porengrundwasserkörper erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Auensediment besteht aus kiesführendem Sand mit einer Überlagerung durch Auenlehm. Der Boden ist grundwassergeprägt.

Auswirkungen:

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren.

Gewerbegebiete haben einen hohen Versiegelungsgrad (GRZ 0,8).

Ergebnis:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das 5 MW-Heizkraftwerk ist ausgelegt auf 12.000 m³ Hackschnitzel pro Jahr. Regenerative Energieträger (Waldhackschnitzel) ersparen der Umwelt die Emissionen aus den fossilen Energieträgern.

Das Kraftwerk verursacht Emissionen insbesondere von CO₂ und Feinstaub. Die Emissionen (Kamin) des Biomasse-Heizkraftwerkes müssen die Anforderungen der BImSch erfüllen. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Oberhalb des mit Wald bestandenen Talhangs befindet sich das Schul- und Sportgelände des Marktes Teisnach.

Auswirkungen:

Das am Standort sehr breite Teisnachtal ist eine Luftaustauschbahn, die durch das kleinflächige GE nur geringfügig verschmälert wird.

Die Ausweisung des GE dient dazu, das angrenzende GE und möglicherweise weitere Einrichtungen zukünftig teilweise mit regenerativ gewonnener Energie zu versorgen.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Erweiterung des GE betroffen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Das geplante GE liegt in der ebenen Talau der Teisnach, die von Grünlandnutzung geprägt ist. Das Tal wird begrenzt durch einen Steilhang im Festgestein („Leiten“), der angrenzend noch mit Laubwald bestanden ist. Diesen Laubwald setzt der Flächennutzungsplan als ortsbildprägendes Landschaftselement als zu erhalten fest.

Südlich grenzen in der Talau der Fußballplatz mit 100 m-Laufbahn, Weitsprunganlage und EC-Stocksporthalle unmittelbar sowie in größerer Entfernung der Mitarbeiterparkplatz des GE an. Dadurch ist das Landschafts- und Ortsbild innerhalb der Ortslage von Teisnach bereits deutlich verändert.

Das Tal ist nur bis zum Fußballplatz erschlossen. Die Fußwegeverbindung Schulen – Fußballgelände bleibt unverändert erhalten.

Auswirkungen:

Im Gegensatz zum Funktionsgebäude des Fußballplatzes entsteht auf einer ca. 1,5 m hohen Geländeauffüllung ein bis zu 10 m hohes Gebäude plus technisch erforderliche höhere Anlagen (z.B. Kamin). Dieses Gebäude entwickelt ebenso wie das oberhalb gelegene Werksgebäude eine erhebliche, ortsbildprägende Fernwirkung. Durch Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Eingrünung muss diese Wirkung deutlich gemindert werden.

Für die angrenzende Freizeitnutzung auf dem Fußballgelände hat das GE keine Auswirkungen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind erhebliche Auswirkungen gegeben.

Das Schutzgut Erholung ist nicht betroffen.

Die Eingrünung soll als Minderungsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt werden.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Abstand zum Schulgelände beträgt ca. 50 m. Es ist eine deutliche Trennung durch den Wald auf dem Talhang vorhanden.

Das nächstgelegene Wohnhaus steht in 120 m Entfernung, das Sportgelände auf dem Fußballplatz hat 80 m Abstand zum Kamin.

Die Erschließung erfolgt über die Jahnstraße. Für das Biomasse-Heizkraftwerk werden 200 LKW-Ladungen für die Hackschnitzzellieferung plus LKW-Fahrten für die Entsorgung der Abfallstoffe kalkuliert.

Auswirkungen:

In der weiterführenden Entwurfsplanung erfolgt eine schalltechnische Beurteilung des geplanten Biomasse-Heizkraftwerks, welche im Entwurf der Deckblattänderung Berücksichtigung finden wird.

Die Einhaltung der Festsetzungen gem. BImSch muss der Vorhabensträger im Baugenehmigungsverfahren nachweisen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind aufgrund der Nachbarschaft des Gewerbegebietes zu den Schulen Umweltauswirkungen zu vermeiden.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	erheblich	Großflächige Neuversiegelung
Wasser	erheblich	Talaue, Standort im Überschwemmungsgebiet Hoher Grundwasserstand
Boden	erheblich	Großflächige Neuversiegelung
Klima + Luft	gering	Einhaltung der BImSch Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energie
Landschaftsbild	Erheblich	Lage in grünlandgeprägter Talaue mit angrenzendem Wald auf Talhang – Fernwirkung
Erholung	Nicht betroffen	Tal nicht als Erholungsraum erschlossen
Mensch		Immissionsschutzgutachten im Entwurf
Kultur- + Sach- güter	Nicht betroffen	Keine Eintragungen in Denkmalliste

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

Das vorhandene Wiesental bleibt erhalten.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Folgende Minderungsmaßnahmen für den Faktor Biotop- und Artenschutz sollen im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden:

- Erhaltung des Waldes auf dem Talhang.
- Verlauf der Leitungstrasse zur bestehenden Heizzentrale des GE in einer Schneise mit jungem Baumbestand
- 10 m breite Eingrünung des GE im Norden und Osten zur Talauwe mit Anschluss an bestehenden Wald.
- Begrünung mit ausschließlich heimischen, autochthonen Gehölzen
- Beleuchtung Fassaden und Außenanlagen insektenschonend
- Versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen

4.2 Eingriffsermittlung

Biotop- und Artenschutz

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

Der Geltungsbereich umfasst Flächen für die der Bestand festgesetzt wird:

- Erhaltung des Waldes auf dem Talhang
- Festsetzung der bestehenden Erschließungsstraße
- Festsetzung der Leitungstrasse incl. Schutzstreifen des bestehenden Hauptsammlers (Mischwasserkanal)
- Festsetzung / Sicherung der Feldstückzufahrt zu Flurstück 88.
- Festsetzung bestehender Grünflächen entlang Erschließungsstraße und Leitungstrasse

Für das Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 wird als Eingriffsbereich die gesamte Grundstücksfläche incl. Eingrünung als Eingriffsfläche (3.800 m²) angesetzt.

Zusätzlich wird die Leitungstrasse im Hangwald berücksichtigt.

BNT (m ²)	Festsetzung	Größe (m ²)	x	WP Be-stand	x2	Beein-trächti-gungs-faktor	=	Ausgleichs-bedarf in Wert-punkten
G11 Intensivgrünland	GE Heizwerk incl. Eingrünung, GRZ 0,8	3.802	x	3	x	0,8	=	9.125
L61 standortgerechter Laubmischwald - jung, bestehende Leitungstrasse	Leitungstrasse, 5 m breite Baustrasse, gepflastert nicht wasserdurchlässig	160	x	6	x	1	=	960
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten		3.962	m ²					10.085

Der Ausgleichsbedarf von 10.085 Wertpunkten soll durch die angrenzende Firma erbracht werden.

Landschaftsbild

Es wird das Gelände im Teisnachtal aufgefüllt und ein 10 m hohes Gebäude mit technisch erforderlich höheren Bauteilen errichtet.

Der Eingriff kann auf Bebauungsplanebene durch die 10 m breite Eingrünung auf den Böschungen des Betriebsgeländes kompensiert werden.

Retentionsraum Überschwemmungsgebiet

Die exakte Größe des Retentionsraumverlustes durch Geländeauffüllung wird nach den Vorgaben des WWA im Bebauungsplanentwurf ermittelt.

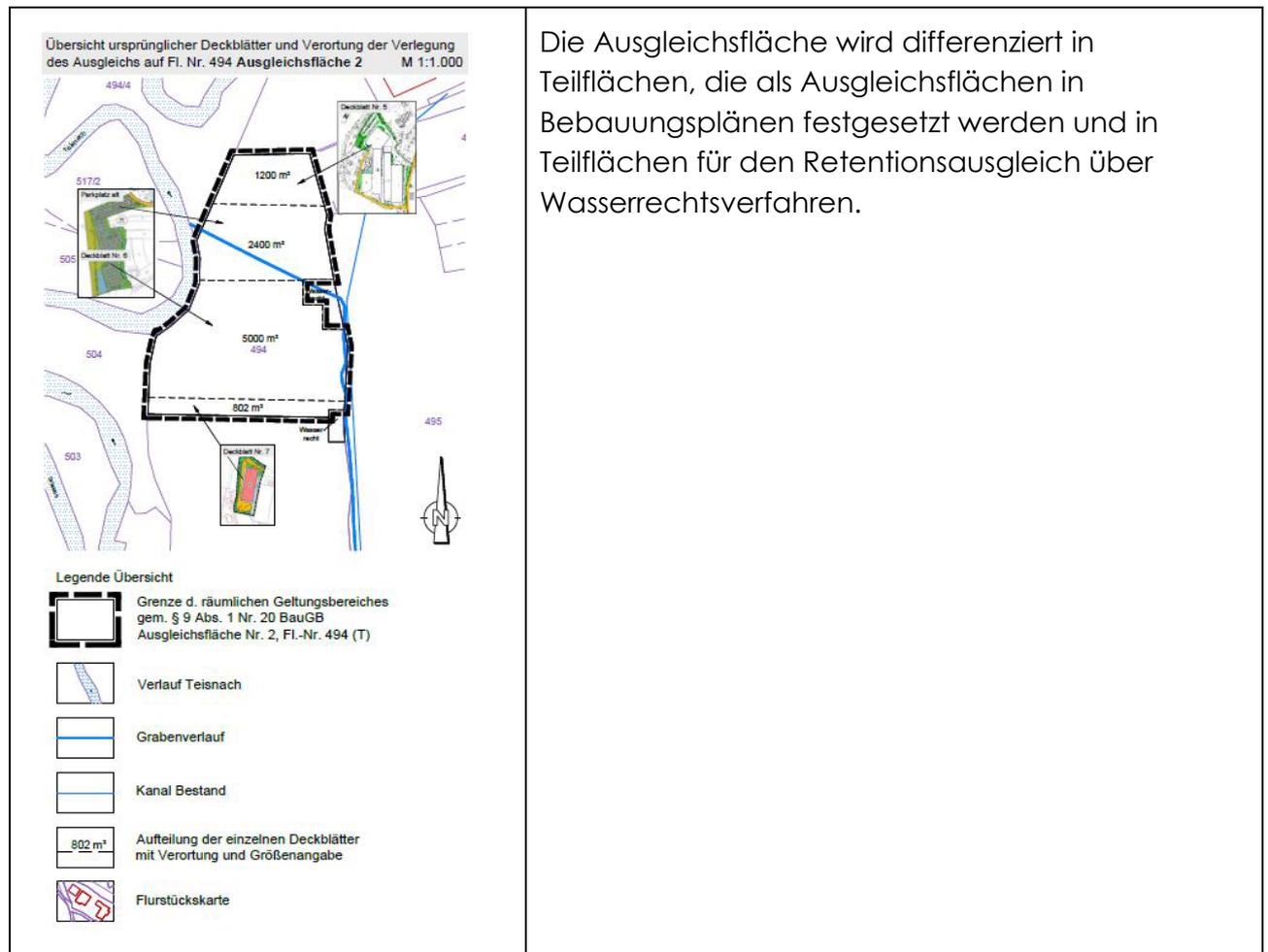
Der Retentionsraumverlust muss im Überschwemmungsgebiet flussaufwärts ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Naturschutz und Retentionsausgleich sollten miteinander kombiniert werden.

4.3 Ausgleich

Der Ausgleich für den Faktor Biotop- und Artenschutz in Verbindung mit dem Ausgleich für den Retentionsraumverlust soll auf Fl. 494 erfolgen.

Für den nördlichen Teil des Flurstücks ist bereits eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die gem. „Maßnahmenplan zur 7. Deckblattänderung, nachträglich zur 5. und 6. Deckblattänderung und Wasserrechtsbescheid zum 6. Deckblatt“ entwickelt werden soll:



Die Ausgleichsfläche wird differenziert in Teilflächen, die als Ausgleichsflächen in Bebauungsplänen festgesetzt werden und in Teilflächen für den Retentionsausgleich über Wasserrechtsverfahren.

Der Ausgleichswert für die Bebauungspläne Hundsrück wurde bis einschließlich DB 7 gem. altem Leitfaden mit dem Aufwertungsfaktor 1 berechnet. Dies entspricht dem Aufwertungsfaktor von 5 Wertpunkten.

Es ist für das gegenständlich DB 7 des Flächennutzungsplans ist eine ca. 2000 m² bis 2.500 m² große Ausgleichsfläche vorzuhalten.

Die im o.g. Plan dargestellten Maßnahmen sowohl für den Ausgleich gem. Naturschutzrecht als auch den Ausgleich gem. Wasserrecht sollen in gleicher Weise Richtung Süden fortgeschrieben werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das geplante 5 MW-Biomasseheizwerk ergänzt die aktuelle Heizzentrale der Fa. Rohde & Schwarz im Zuge der zeitnahen Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energie.

Die aktuelle Heizzentrale der Fa. befindet sich am nördlichen Rand des Betriebes auf Fl. 486. Die mit dem Biomasseheizwerk erzeugte Energie muss zwingend diesen Anschlusspunkt nutzen. Zur Vermeidung von Energieverlusten und weiteren Eingriffen soll die Leitungstrasse möglichst kurz sein. Die Leitung soll möglichst entlang vorhandener Leitungstrassen, Straßen oder am Rand bzw. in Fahrwegen des Betriebes verlaufen.

Der Betrieb erfolgt über die Lieferung von jährlich ca. 200 LKW-Ladungen Hackschnitzeln aus der regionalen Forstwirtschaft. Für die Anlieferung muss vor dem Gebäude ein entsprechender (18 m) Rangierraum vorhanden sein um ein Abkippen der Hackschnitzel von einem langen Kipper in rechtwinkliger Aufstellung zum Lagerbunker zu ermöglichen.

Im Vorfeld wurden folgende Standorte geprüft, ob sie technisch realisierbare Alternativstandorte darstellen:

Standort	Positive Faktoren	Negative Faktoren
Anbau bestehende Heizzentrale im GE - Fl. 486	Unmittelbarer Anschluss an bestehendes Leitungsnetz	notwendiger Rangierraum auf dem bestehenden Betriebsgelände nicht vorhanden innerbetriebliche Fahrwege bei Lieferung und Entsorgung der Reststoffe blockiert
Ortseingang Teisnach (gegenüber dem GI Teisnach Öd II) – Fl. 646	Aktuell Kahlschlag Fichtenforst ohne ökologische Bedeutung keine angrenzende Wohnbebauung günstige Lage an der REG 18	Entfernung für die Leitungstrasse deutlich zu groß Angrenzendes GE wird bereits durch Biomasseheizkraftwerk versorgt – kein Abnehmer am Standort
bestehendes Heizkraftwerk am Kiefernweg auf dem Bauhofgelände – Fl. 635/2, 635/36, 635/25	Erweiterung bestehendes Biotopmasseheizwerk	Zwangspunkte auf beengtem Betriebsgelände Unmittelbar angrenzend WA
Teilfläche des SO Parkplätze – Fl. 495	Bereits versiegeltes und erschlossenes Betriebsgelände	Erneut Verlust erheblicher Anzahl von Stellplätzen Ersatzfläche durch Erweiterung auf Fl. 422

		wegen Immissionsschutz zum angrenzenden WA nicht möglich – keine weiteren potentiellen Standorte für Ersatzparkplätze im Umgriff vorhanden
Nähe GE Berging – Restfläche östlich Deggendorfer Straße		Keine verfügbaren Restflächen – kein potentiell konkreter Standort Querung Bahn, Teisnach und Talaue erforderlich
Errichtung auf einer Teilfläche des angrenzenden Sportplatzes	Heizkraftwerk kann unmittelbar im Anschluss an vorhandene Verkehrsflächen errichtet werden	Verlust der Leichtathletik-Sportanlagen, die für den Schulsport der angrenzenden Mittelschule zwingend zu erhalten sind. Keine Ersatzfläche in fußläufiger Entfernung zum Schulgelände

Alle Alternativstandorte müssen aus technischen Gründen ausgeschlossen werden.

Am aktuellen Standort führen folgende Faktoren zur Abgrenzung und Größe des GE:

- Die Baugrenze kann nicht bis an die Schutzzone des Hauptsammlers verlegt werden, da das Gebäude einen 5 m tief liegenden Bunker hat. Bei der Festlegung der Baugrenze wurden die Sicherungsmaßnahmen für die Baugrube und Wasserhaltung berücksichtigt.
- Die so festgesetzte Baugrenze liegt außerhalb der Baumfallzone. Der alte Baumbestand auf dem steilen Talhang fällt grundsätzlich Richtung Tal, so dass die erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen mittelfristig zum Verlust der auch für den Artenschutz wichtigen Altbäume führen würde.
- Vor dem Gebäude ist eine mindestens 18 m lange Aufstellfläche für die Hackschnitzel-Lieferfahrzeuge erforderlich. Zum Abkippen der Hackschnitzel müssen die Fahrzeuge in exakt rechtem Winkel zum Bunker stehen. Diese Bedingungen können in der Verkehrsfläche auf Fl. 492 ohne Verlust der Sportanlagen für den Schulsport nicht erfüllt werden.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist die Bestandsaufnahme im Juli 2022 und Januar 2024.

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

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch analoge Weiterführung der Anlage zum Bebauungsplan DB 7 „Maßnahmenplan zur 7. Deckblattänderung, nachträglich zur 5. und 6. Deckblattänderung und Wasserrechtsbescheid zum 6. Deckblatt“ festgesetzt werden. Es gibt aktuell keine Informationen zum Umsetzungsstand.

In der weiterführenden Entwurfsplanung erfolgt eine schalltechnische Beurteilung des geplanten Biomasseheizwerks.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Flächennutzungsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Teisnach hat am 25.01.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung durch Deckblatt 7 zu ändern.

Der Markt möchte mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes kurzfristig einem bestehenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit eröffnen, aktiv einen Beitrag zur Energiewende leisten zu können. Die Flächen liegen nicht im LSG Bayerischer Wald.

Die Erschließung erfolgt über die Jahnstraße.

Alternative Standorte wurden geprüft und erfüllen nicht die technischen Anforderungen.

Die als GE ausgewiesene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Wald auf dem angrenzenden Talhang wird erhalten.

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

Für das Gewerbegebiet entsteht ein Ausgleichsbedarf für die Faktoren Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz und Retentionsraumverlust.

Auf Flächennutzungsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

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

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotop + Arten	erheblich	Großflächige Neuversiegelung
Wasser	erheblich	Talaue Standort im Überschwemmungsgebiet Hoher Grundwasserstand
Boden	erheblich	Großflächige Neuversiegelung
Klima + Luft	gering	Einhaltung der BImSch Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energie
Landschaftsbild	Erheblich	grünlandgeprägter Talaue mit Wald auf Talhang – Fernwirkung
Erholung	Nicht betroffen	Tal nicht als Erholungsraum erschlossen
Mensch		LKW-Verkehr – Immissionsschutz muss auf Bebauungsplanebene geregelt werden.
Kultur- + Sachgüter	Nicht betroffen	Keine Eintragungen in Denkmalliste

IV. Verfahren

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Zu dem Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 25.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom beteiligt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 25.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt.

4. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt.

6. Feststellungsbeschluss

Der Markt Teisnach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 7 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom festgestellt.

Markt Teisnach,

.....
Daniel Graßl
1. Bürgermeister

7. Genehmigungsverfahren

Das Landratsamt Regen hat die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 7 mit Bescheid vom, AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Regen, den

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungsplanänderung einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Teisnach, den

(Siegel)

.....
Daniel Graßl
1. Bürgermeister

Ablauf	Vorentwurf vom	25.01.2024
	Entwurf vom
	Planfassung vom

V. ÄNDERUNGSPLAN

Flächennutzungsplan „Biomasseheizwerk Jahnstraße“ durch Deckblatt Nr. 7

Flächennutzungsplan:



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

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

Grünordnungsplan:

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