

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
SO „Biomasse-Heizkraftwerk Jahnstraße“

Vorentwurf
vom 15.02.2024



Markt Teisnach
Landkreis Regen

Bebauungsplan:



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.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum vorhabenbezogener Bebauungsplan SO „Biomasseheizwerk Jahnstraße“	5
1.	Rechtsgrundlage	5
2.	Anlass und Zweck der Planung	5
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	5
4.	Lage und Bestandssituation	6
4.1.	Räumliche Übersicht, maßstablos	6
4.2.	Geltungsbereich	6
4.3.	Derzeitige Nutzung	6
4.4.	Ver- und Entsorgung	7
4.4.1.	Wasserversorgung	7
4.4.2.	Abwasserbeseitigung	7
4.4.3.	Energieversorgung	7
5.	Planungsrechtliche Vorgaben	8
5.1.	Landes- und Regionalplanung	8
5.2.	Vorbereitende Bauleitplanung	10
6.	Immissionsschutz	10
7.	Denkmalschutz	11
8.	Planinhalte	12
8.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	12
8.2.	Grünordnung	12
8.3.	Ausgleich	12
9.	Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen	13
II.	Umweltbericht	14
1.	Einleitung	14
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	14
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	14
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	16
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	16
2.2.	Schutzgut Wasser	17
2.3.	Schutzgut Boden	18
2.4.	Schutzgut Klima und Luft	18
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	19
2.6.	Schutzgut Mensch	19

2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
2.8	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	20
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
4.1	Vermeidung und Verringerung	21
4.2	Eingriffsermittlung	21
4.3	Ausgleich	23
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	27
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	28
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
III.	Verfahren	31
IV.	FESTSETZUNGSPLAN	33
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan SO „Biomasseheizwerk Jahnstraße“	33

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum vorhabenbezogener Bebauungsplan SO „Biomasseheizwerk Jahnstraße“

Vorentwurf vom 15.02.2024

1. Rechtsgrundlage

Der Markt Teisnach hat am 15.02.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans SO „Biomasseheizwerk Jahnstraße“ beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

2. Anlass und Zweck der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans SO „Biomasseheizwerk Jahnstraße“ soll die baurechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Biomasse-Heizkraftwerks schaffen.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Aus der Präambel zu den Förderrichtlinien der Nutzung erneuerbarer Energien und der Vermeidung von Kohlendioxidemissionen durch Biomasse-Heizkraftwerke und zugehörige Wärmenetze des Bayerischen Staatministeriums 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 Biomasse-Heizkraftwerke 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 Biomasse-Heizkraftwerke...“

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans SO „Biomasseheizwerk Jahnstraße“ möchte der Markt Teisnach einen Beitrag zur Energiewende leisten. Die Ansiedlung eines Biomasse-Heizkraftwerks am größten Gewerbestandort 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 Planung ein Standortvorteil für die ansässige Firma generiert werden, der die Sicherung des Gewerbestandes langfristig gewährleistet.

4. Lage und Bestandssituation

4.1. Räumliche Übersicht, maßstablos



Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas)

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

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 7.940 m² erstreckt sich auf Teilflächen der Flurnummern 88, 89/2 und 492 TF der Gemarkung Teisnach.

4.3. Derzeitige Nutzung

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

4.4. Ver- und Entsorgung

4.4.1. Wasserversorgung

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

4.4.2. Abwasserbeseitigung

Regenwasser auf versiegelten Flächen

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen und Dachflächen, darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss über Versickerungsanlagen auf dem Grundstück versickern.

Schmutzwasser

Das Trennsystem zur Ableitung des Abwassers wird an die bestehende gemeindliche Kanalisation angeschlossen.

4.4.3. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Sondergebietes erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk AG.

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.

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. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans des Marktes Teisnach mittels Deckblatt Nr. 7

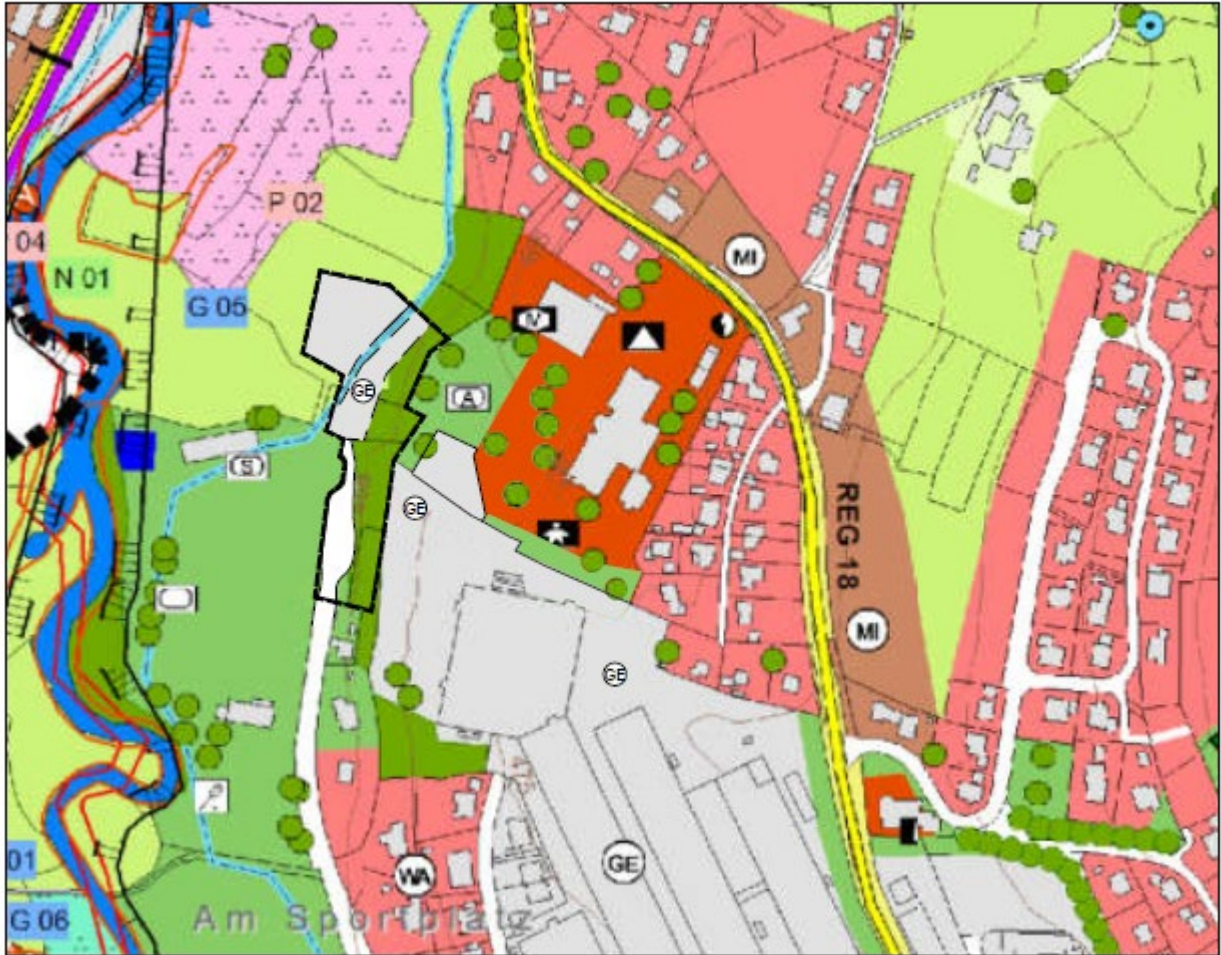


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Vorentwurf Flächennutzungsplan DB 7 vom 22.01.2024 (ohne Maßstab)

6. Immissionsschutz

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

7. 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 Bebauungsplan 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 Ausstattungstücke 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.

8. Planinhalte

8.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

Auf der Sondergebietsfläche soll die Errichtung eines Biomasse-Heizkraftwerks ermöglicht werden. Das Baufenster legt die Lage des Gebäudes inkl. der technischen Anlagen fest. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Vorhandene Grünstrukturen werden aufgenommen und gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe an der Traufe bei Sattel- und Pultdächern beträgt ab geplantem Gelände 10,00 m. Technisch erforderliche Anlagen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

8.2. Grünordnung

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

Der Geltungsbereich umfasst bewusst auch die angrenzenden Grünstrukturen um den Bestand zu sichern.

Der noch vorhandene, ortsbildprägende Wald auf dem die Talauie begrenzenden Hang wird als zu erhalten festgesetzt. Die Baugrenze des Biomasse-Heizkraftwerkes liegt außerhalb der Baumfallzone. Für die erforderliche Anbindung mit einer Leitungstrasse an die Heizzentrale im bestehenden GE wird eine bestehende diagonale Schneise im Wald genutzt.

Für das SO muss durch eine maximal 3 m hohe Auffüllung ein hochwasserfreies ebenes Gelände hergestellt werden. Eine 10 m breite Eingrünung mit einer 3-reihigen Baumhecke gewährleistet, dass keine Fernwirkung entsteht und die Talauie weiterhin von einem Gehölzrand begrenzt wird.

8.3. Ausgleich

Der Ausgleich für das Landschaftsbild wird durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan erbracht.

Für die Faktoren Biotop- Und Artenschutz sowie Retentionsraumverlust soll der Ausgleich auf Fl. 494 in der Gemarkung Teisnach im Entwurf festgesetzt werden.

9. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen

In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander möchte die Gemeinde in unmittelbarer Nähe zu einem wesentlichen Gewerbestandort ein Biomasse-Heizkraftwerk auf Ebene der Bauleitplanung ermöglichen.

Alternativ bietet sich innerhalb des Gewerbegebietes oder angrenzend keine geeignete Fläche für den Bau des Heizwerkes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt dem planerischen Ziel des Marktes Teisnach Rechnung, die regionale Wirtschaftsstruktur zu stärken. Der Markt kommt seiner Aufgabe nach, eine Sicherung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im produzierenden Gewerbe zu ermöglichen.

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

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

Mit dem Instrument „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ als Sonderform des Bebauungsplans wird die konkrete Planungsabsicht eines Vorhabenträger städtebaulich erarbeitet und die zeitnahe Realisierung gesichert. Mit dieser Vorgehensweise stellt die Gemeinde die Verwirklichung der gesetzten Ziele, einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende leisten zu können, sicher.

Die neue Sondergebietsfläche im Anschluss an bereits vorhandene Gewerbebauten hat einen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild, deshalb wird eine breite Eingrünung festgesetzt, 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 Sondergebietes Eingriffe im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, die Natur und das Landschaftsbild, diese werden jedoch mittels Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und den getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe reduziert bzw. ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt auf Fl. 494 unterhalb des Betriebsparkplatzes durch Fortschreibung des Maßnahmenplans zur 7. Deckblattänderung. Negative Auswirkungen sind mit der Ausweisung nicht zu befürchten.

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

II. Umweltbericht

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 15.02.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans SO „Biomasseheizwerk Jahnstraße“ beschlossen.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans SO „Biomasseheizwerk Jahnstraße“ soll die baurechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Biomasse-Heizkraftwerks schaffen. Mit der Änderung des Bebauungsplans möchte der Markt Teisnach einen Beitrag zur Energiewende leisten. Die Ansiedlung eines Biomasse-Heizkraftwerks am größten Gewerbestandort 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 Gewerbestandes 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-Heizkraftwerks, 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 am 12. Mai 2022.

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Amtlich kartierte Biotop sind nicht betroffen.

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

Die Talaue 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 SO Hundsrück (Rhode & 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 SO 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 SO liegt deshalb außerhalb der Baumfallzone. Dies wirkt sich auch positiv aus, weil keine Verkehrssicherungsmaßnahmen für das SO 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 SO 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 SO liegt bei ca. HN 449 m.

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

Auswirkungen:

Das Gelände des geplanten SO soll auf 452 m HN liegen und muss um bis 3 m aufgefüllt werden. Das geplante Geländeniveau ist somit sicher Hochwasserfrei. Der fehlende Retentionsraum wird im Entwurf 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 Sondergebiet kann nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, da er als Rückstaukanal dient. Das Niederschlagswasser muss in einem Graben-Rigolen-System versickert werden, das unmittelbar an die versiegelten Betriebsflächen auf der Böschungsoberkante anschließt. Das Niederschlagswasser fördert auf diese Weise unmittelbar das Wachstum der geplanten Eingrünung mit Gehölzen.

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 Auen sediment besteht aus kiesführendem Sand mit einer Überlagerung durch Auenlehm. Der Boden ist grundwassergeprägt.

Auswirkungen:

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren.

Das Sondergebiet hat einen hohen Versiegelungsgrad (GRZ 0,8).

Ergebnis:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Heizkraftwerk, insbesondere der Kamin, erfüllt die Anforderungen der BImSch. 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 SO nur geringfügig verschmälert wird.

Die Ausweisung des SO dient dazu, das angrenzende SO zukünftig zu 100% mit regenerativ gewonnener Energie zu versorgen.

Ergebnis:

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

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Das geplante SO 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 der Fußballplatz mit Funktionsgebäude unmittelbar sowie der Mitarbeiterparkplatz des GE an. Dadurch ist das Landschaftsbild 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 der bis zu 3 m hohen Geländeauffüllung ein bis zu 10 m hohes Gebäude plus technisch erforderlicher höherer Anlagen (z.B. Kamin). Dieses Gebäude entwickelt ebenso wie das oberhalb gelegene Werksgebäude eine erhebliche, ortsbildprägende Fernwirkung. Durch Festsetzungen zur Eingrünung soll diese Wirkung deutlich gemindert werden.

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

Ergebnis:

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

Das Schutzgut Erholung ist nicht betroffen.

Die Eingrünung wird als Minderungsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt.

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 4,4 MW-Biomasse-Heizkraftwerk werden ca. 200 LKW-Ladungen für die Hackschnitzellieferung 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 Geländeauffüllung und 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- + Sachgüter	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 werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt:

- 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 SO 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, Niederschlagswasser wird in Graben-Rigolensystem versickert

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 Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 wird als Eingriffsbereich die gesamte Grundstücksfläche incl. Eingrünung als Eingriffsfläche (3.802 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 wird durch die 10 m breite Eingrünung auf den Böschungen des Betriebsgeländes kompensiert.

Retentionsraum Überschwemmungsgebiet

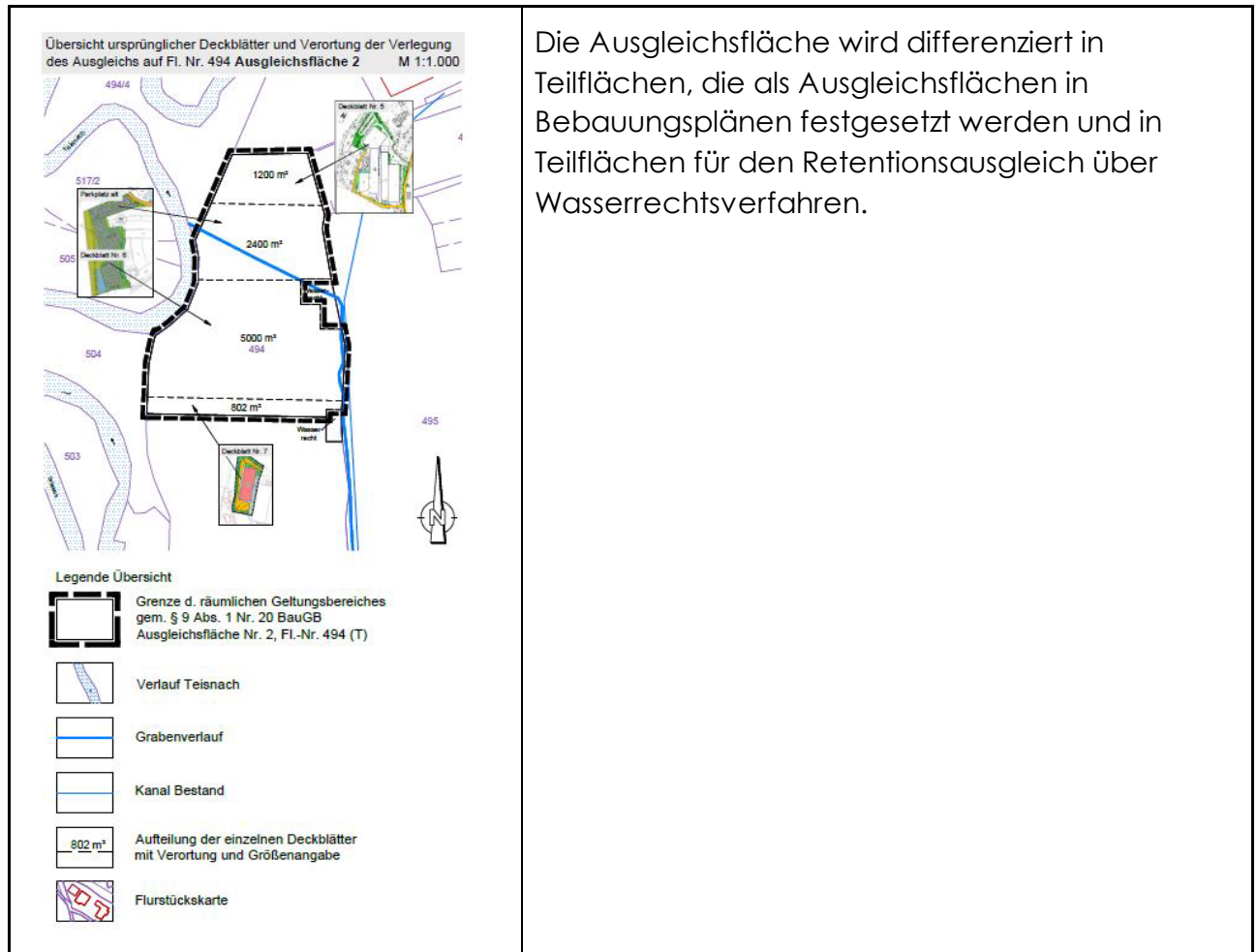
Die exakte Größe des Retentionsraumverlustes durch Geländeauffüllung wird nach den Vorgaben des WWA im Entwurf ermittelt. Der Retentionsraumverlust muss gewässeraufwärts durch Abgrabung des gleichen Volumens im Überschwemmungsgebiet der Teisnach ausgeglichen werden.

4.3 Ausgleich

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

Bestehende Ausgleichsfläche des GE „Hundsrück“ auf Fl. 494

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:



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.

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.

Faktor Biotop- und Artenschutz

Es ist für den gegenständlichen Bebauungsplan eine ca. 2020 m² große Ausgleichsfläche festzusetzen.

Faktor Retentionsausgleich

Die exakte Größe des Retentionsraumverlustes durch Geländeauffüllung wird nach den Vorgaben des WWA im Entwurf ermittelt. Der Retentionsraumverlust muss gewässeraufwärts durch Abgrabung des gleichen Volumens im Überschwemmungsgebiet der Teisnach ausgeglichen werden.

Klärungsbedarf

Der rechtliche Status des o.g. Maßnahmenplans ist unklar, da die DB 5 bis 7 des Bebauungsplans Hundsrück nicht geändert, d.h. Ausgleichsflächen aufgehoben wurden.

Die bisher festgesetzten Ausgleichsflächen sind nicht im bayerischen Ökoflächenkataster eingetragen. Es ist auf dem Flurstück jedoch eine Ausgleichsfläche eingetragen, die mit o.g. Maßnahmenplan, der vorangegangene Ausgleichsflächen zusammenfasst, wahrscheinlich überholt ist.

Es werden im Maßnahmenplan sowohl Ausgleichsflächen aus Bebauungsplanverfahren als auch Wasserrechtsverfahren dargestellt. Es bleibt unklar, ob die Flächen aus den Wasserrechtsverfahren zugleich Ausgleichsflächen aus Bebauungsplanverfahren sind oder ob der Ausgleich getrennt erbracht werden muss.

Der Umsetzungsstand der bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist unklar.

Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch Grundbucheintrag mit Reallast und Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Marktes Teisnach.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das geplante Biomasse-Heizkraftwerk ergänzt die aktuelle Heizzentrale der Fa. Rhode & Schwarz im Zuge der zeitnahen Umstellung der Energieversorgung auf 100% erneuerbare Energie.

Die aktuelle Heizzentrale der Fa. befindet sich am nördlichen Rand des Betriebes auf. Die mit dem Biomasse-Heizkraftwerk erzeugte Energie muss diesen Anschlusspunkt nutzen. Zur Vermeidung von Energieverlusten und weiteren Eingriffen soll die Leitungstrasse möglichst kurz sein. Die Leitung soll möglichst entlang vorhandener Straße oder am Rand in Fahrwegen des Betriebes verlaufen.

Der Betrieb erfolgt über die Lieferung von Hackschnitzeln der Forstwirtschaft. Für die Anlieferung muss vor dem Gebäude ein entsprechender Rangiererraum vorhanden sein um ein Abkippen der Hackschnitzel von einem langen Kipper zu ermöglichen.

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

Standort	Positive Faktoren	Negative Faktoren
Anbau bestehende Heizzentrale im SO - Fl. 486	Unmittelbarer Anschluss an bestehendes Leitungsnetz	notwendiger Rangiererraum auf dem bestehenden Betriebsgelände nicht vorhanden innerbetriebliche Fahrwege bei Lieferung und Entsorgung der Reststoffe blockiert
Ortseingang Teisnach (gegenüber dem Gl Teisnach Öd II) – Fl. 646	Kahlschlag Fichtenforst keine angrenzende Wohnbebauung Lage an der REG 18	Entfernung für die Leitungstrasse deutlich zu groß Angrenzendes SO 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 im Umgriff vorhanden
Nähe SO 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 aktuelle 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 des „Maßnahmenplan zur 7. Deckblattänderung, nachträglich zur 5. und 6. Deckblattänderung und Wasserrechtsbescheid zum 6. Deckblatt“ festgesetzt werden.

Der rechtliche Status des o.g. Maßnahmenplans ist unklar, da die DB 5 bis 7 des Bebauungsplans Hundsrück nicht geändert, d.h. Ausgleichsflächen aufgehoben wurden.

Die bisher festgesetzten Ausgleichsflächen sind nicht im bayerischen Ökoflächenkataster eingetragen. Es ist auf dem Flurstück jedoch eine Ausgleichsfläche eingetragen, die mit o.g. Maßnahmenplan, der vorangegangene Ausgleichsflächen zusammenfasst, wahrscheinlich überholt ist.

Es werden im Maßnahmenplan sowohl Ausgleichsflächen aus Bebauungsplanverfahren als auch Wasserrechtsverfahren dargestellt. Es bleibt unklar, ob die Flächen aus den Wasserrechtsverfahren zugleich Ausgleichsflächen aus Bebauungsplanverfahren sind oder ob der Ausgleich getrennt erbracht werden muss.

Es gibt aktuell keine Informationen zum Umsetzungsstand.

Es ist eine Massenermittlung für den Retentionsraumverlust im Entwurf erforderlich. Die Bemessungsgrundlage wird im Ent

In der weiterführenden Entwurfsplanung erfolgt eine schalltechnische Beurteilung des geplanten Biomasse-Heizkraftwerks.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Umsetzung des Bebauungsplans, insbesondere auch der Festsetzungen zur Grünordnung, zu Nebenanlagen und Einfriedungen, muss der Markt Teisnach von den Bauantragstellern einfordern.

Die gemäß § 4c BauGB vorgegebene Überwachung der Ausgleichsflächen durch den Markt Teisnach entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 2 erfolgt durch die Berichtspflicht für die Herstellung der Ausgleichsfläche und Pflege der Ausgleichsfläche. Der Bericht ist zur Prüfung der UNB weiterzuleiten.

Ein Monitoring der Ausgleichsfläche ist durchzuführen. Es umfasst die Pflegemaßnahme der Ausgleichsfläche mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Monitoring ist in 5-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte sind auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist. Anschließend ist eine Förderung der Pflegemaßnahmen z.B. durch VNP möglich.

Die Ausgleichsfläche ist durch den Markt Teisnach zeitnah an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans SO „Biomasseheizwerk Jahnstraße“ soll die baurechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Biomasse-Heizkraftwerks schaffen.

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 SO 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 Sondergebiet entsteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 10.085 Wertpunkten, der auf der Ausgleichsfläche der Fa. Rhode & Schwarz, Gemarkung Teisnach, Fl. 494TF erbracht wird.

Der Retentionsraumverlust aufgrund der Geländeauffüllung im Überschwemmungsgebiet der Teisnach muss gewässeraufwärts durch Abgrabung des gleichen Volumens im Überschwemmungsgebiet der Teisnach ebenfalls auf Fl. 494 TF ausgeglichen werden.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch Grundbucheintrag mit Reallast und Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Marktes Teisnach.

Für das Monitoring ist der Markt Teisnach verantwortlich.

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 Geländeauffüllung und 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		Immissionsschutzgutachten im Entwurf
Kultur- + Sachgüter	Nicht betroffen	Keine Eintragungen in Denkmalliste

III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans SO „Biomasseheizwerk Jahnstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2024 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt.

4. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Der Markt Teisnach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Teisnach,

.....

Daniel Graßl
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Markt Teisnach,

.....

Daniel Graßl
1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den
üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über
dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist
damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB
und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Teisnach,

.....

Daniel Graßl
1. Bürgermeister

Ablauf	Vorentwurf vom	15.02.2024
	Entwurf vom	
	Planfassung vom	

IV. FESTSETZUNGSPLAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan SO „Biomasseheizwerk Jahnstraße“

Bebauungsplan:



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