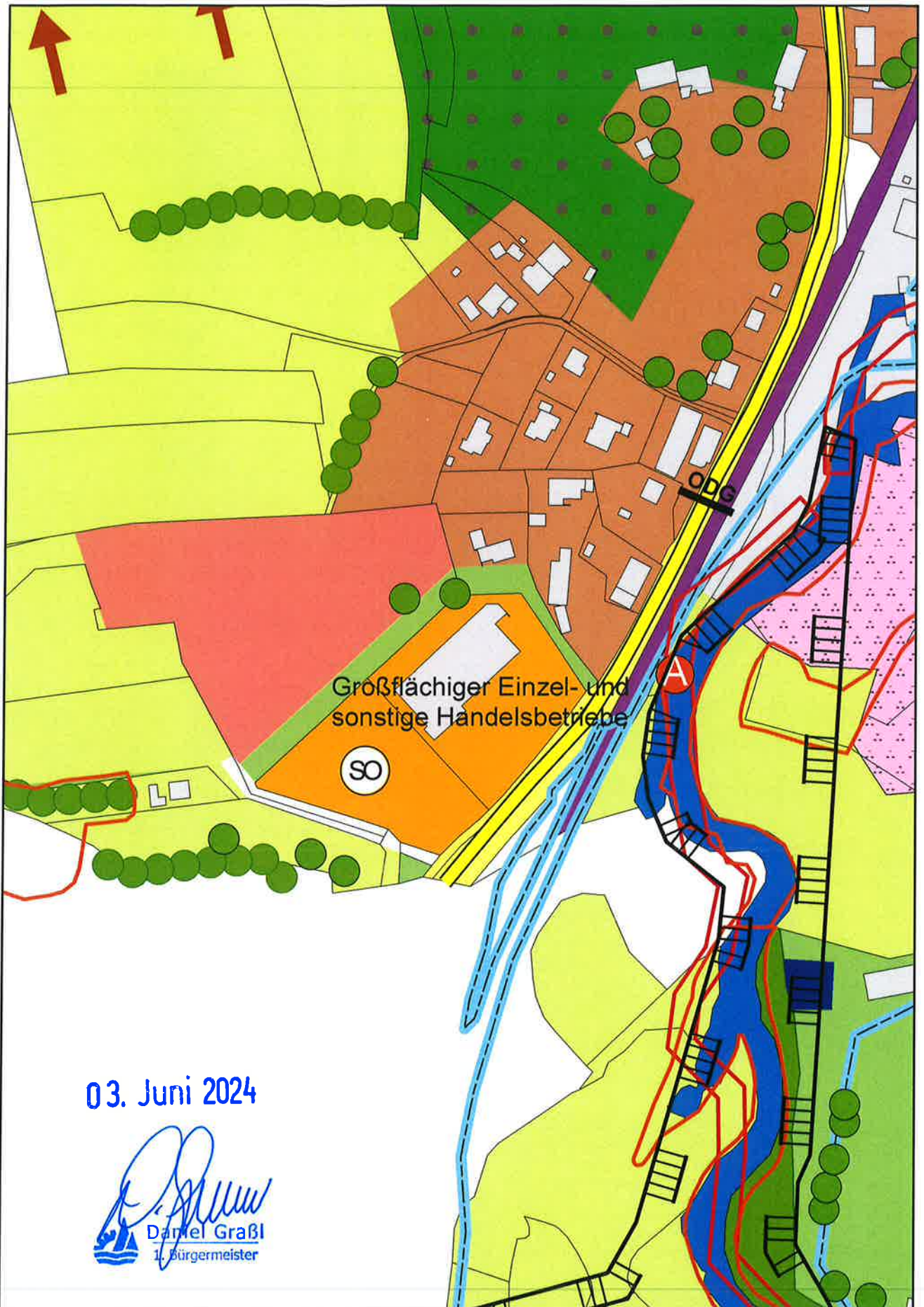




Berichtigung Flächennutzungsplan



Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Teisnach

**Gemeinde Teisnach
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern**



Fassung vom 14.03.2024

Planung:



Innstraße 77
84513 Töging
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschaffttraum.com
Web: www.landschaffttraum.com

Bearbeitung:

Laura Eberl, cand. B. Sc. Geographie
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

A handwritten signature in black ink, appearing to read "B. Schötz".

.....
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Teisnach

zum Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ mit Deckblatt Nr. 1

Der Markt Teisnach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ mit einem Deckblatt Nr. 1 zu ändern. Die Aufstellung des Deckblattes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Mit der Deckblattänderung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Getränkemarktes im Anschluss an den bestehenden EDEKA-Markt geschaffen werden. Der Neubau wird angestrebt, da sich durch einen Getränkemarkt eine sinnvolle Ergänzung des Vollsortiments mit zusätzlichem Backshop und Café des bestehenden EDEKA-Marktes ergibt. Kunden sind bestrebt, den Grundbedarf zeitsparend und ohne lange Anfahrtswege zu tätigen. Ein zusätzlicher Getränkemarkt erleichtert die Organisation des Einkaufs beträchtlich.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Fl.-Nr. 90/3 und 90 der Gemarkung Teisnach. Die Planfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit als Gewerbegebiet dargestellt und soll im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet ausgewiesen werden, da es sich bei der Planung um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt.

Nach Vorgabe des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 5.3.2 (Ziel) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Nach LEP 5.3.3 (Ziel) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Bei dem vorhandenen EDEKA-Markt handelt es sich aufgrund seiner Größenordnung (VK und GF) um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Die Planung ist daher insbesondere an den Regelungen für solche Vorhaben im LEP Bayern zu messen. Diese Regelungen umfassen die „Lage im Raum“, „Lage in der Gemeinde“ und „Zulässige Verkaufsflächen“. Die Anforderungen die die „Lage im Raum“ und die „Lage in der Gemeinde“ wurden schon bei der Erstaufstellung des Plans positiv beurteilt. Sie sich nach wie vor erfüllt.

Der bestehende EDEKA-Markt hat eine Netto-Verkaufsfläche von 1.140 m². Der geplante Getränkemarkt soll eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² erhalten. Einem Abwandern von Kaufkraft zur Besorgung der Getränke kann somit entgegengewirkt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden. Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden

Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Der Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ mit Deckblatt Nr. 1 der Gemeinde Teisnach wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Teisnach, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als **Gewerbegebiet** darstellt, wird daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB, in **Sondergebiet** geändert.

Der Markt Teisnach hat mit Beschluss vom 14.03.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans „SO Lebensmittelmarkt“ mit Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung ist ortsüblich durch Anzeige an der digitalen Gemeindetafel am 17.04.2024 bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung und das Deckblatt auf der gemeindlichen Homepage unter <https://teisnach.de/Bauleitplanung> veröffentlicht. Das Deckblatt nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB steht dort für die Dauer der Anzeige der Bekanntmachung zum Download bereit. Die Bebauungsplanänderung wird mit Begründung ab dem 17.04.2024 im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die Bebauungsplanänderung ist somit am 17.04.2024 in Kraft getreten.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wurde am 04.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Teisnach rechtskräftig.

Markt Teisnach, den 03.06.2024



Daniel Graßl, 1. Bürgermeister