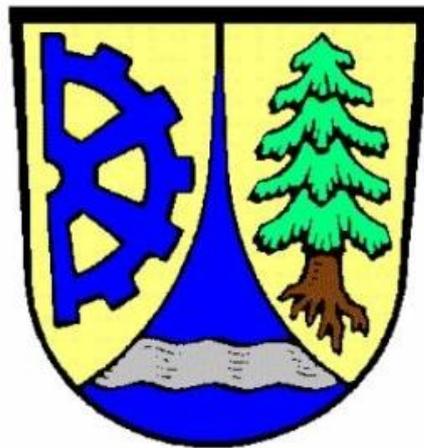


Änderung des Flächennutzungsplans  
**„Bereich Brandlwiese“**  
durch Deckblatt Nr. 10

Vorentwurf  
vom 10.04.2025



Markt Teisnach  
Landkreis Regen

Flächennutzungsplan:



Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)  
Architektin, Stadtplanerin  
Stadtplatz 9 - 94209 Regen  
Telefon 09921/97 17 06 - 0

Landschaftsplan:

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

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.....	6
II.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Flächennutzungsplanänderung „Bereich Brandlwiese“ Deckblatt Nr. 10.....	7
<b>1.</b>	<b>Anlass und Zweck der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung</b> .....	<b>8</b>
3.1.	Bedarfsermittlung.....	8
3.2.	Alternativenprüfung .....	8
<b>4.</b>	<b>Lage und Bestandssituation</b> .....	<b>13</b>
4.1.	Räumliche Übersicht, maßstablos .....	13
4.2.	Geltungsbereich .....	13
4.3.	Derzeitige Nutzung .....	14
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>15</b>
5.1.	Landes- und Regionalplanung.....	15
5.2.	Denkmalschutz.....	17
5.3.	Naturschutzrecht .....	18
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>19</b>
6.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption .....	19
6.2.	Konzept der Verkehrserschließung.....	19
6.3.	Ver- und Entsorgung.....	19
6.3.1.	Wasserversorgung .....	19
6.3.2.	Abwasserbeseitigung .....	19
6.3.3.	Energieversorgung .....	19
6.4.	Konzept der Grünordnung.....	19
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Auswirkung der Planung</b> .....	<b>20</b>

II.	Umweltbericht .....	21
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	21
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	21
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung .....	22
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	23
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	23
2.2.	Schutzgut Wasser .....	24
2.3.	Schutzgut Boden .....	24
2.4.	Schutzgut Klima und Luft .....	25
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	26
2.6.	Schutzgut Mensch .....	27
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	27
2.8.	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter .....	28
<b>3.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	29
<b>4.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	29
4.1.	Vermeidung und Verringerung .....	29
4.2.	Eingriffsermittlung .....	29
4.3.	Ausgleich .....	30
<b>5.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	30
<b>6.</b>	<b>Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	35
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	35
<b>8.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	36

III.	Verfahren .....	37
IV.	Anlage zum Bauleitplan.....	39
1.	FESTSETZUNGSPLAN.....	39
1.	<b>Flächennutzungsplan „Bereich Brandlwiese“ Deckblatt Nr. 10</b> .....	39

I. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

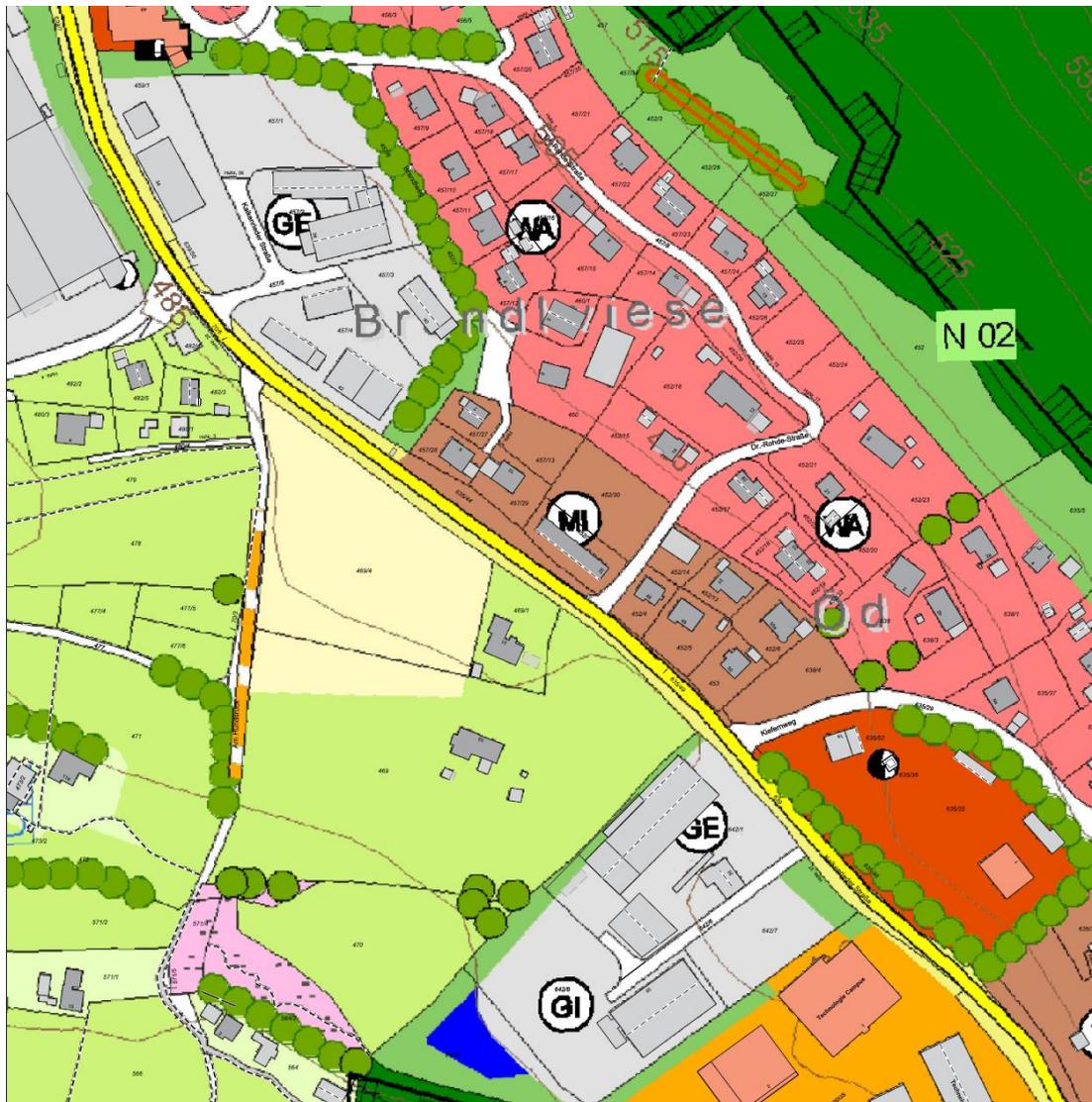


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - maßstablos

## II. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Flächennutzungsplanänderung „Bereich Brandlwiese“ Deckblatt Nr. 10

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Der Markt Teisnach hat am ..... beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung durch Deckblatt Nr. 10 zu ändern.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 mit einer Fläche von ca. 1,04 ha, umfasst die Fl. Nrn. 469/4, 70/3 TF, 639 TF, 635/44 TF, 457/5 TF, 639/38 TF, 639/56 TF, 482/7 TF der Gemarkung Teisnach.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sieht für die zu überplanende Fläche die Nutzung als landwirtschaftliche Flächen – Acker vor.

Der Markt Teisnach möchte mit der 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 erforderliche betriebliche Erweiterung zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze zu ermöglichen.

Die Flächennutzungsplanänderung soll mit Deckblatt Nr. 10 eine bestehende Gewerbegebietsfläche erweitern, um als vorbereitende Planung die baurechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Parkhauses zu schaffen.

### 2. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans möchte der Markt Teisnach unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche die Bebauung eines Parkhauses ermöglichen.

Die Fa. Rohde und Schwarz plant den Bau einer weiteren Produktionshalle im Bereich des Bebauungsplans „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“ Deckblatt Nr. 7.

Der bereits im Jahr 2019 genehmigte Bebauungsplan bietet Platz für diese betriebliche Erweiterung. Durch den Bau der Halle werden ca. 150 weitere Arbeitsplätze geschaffen.

Derzeitig befindet sich im Bereich der neuen Halle ein Werksparkplatz mit rund 90 Parkplätzen. Diese Stellplätze entfallen durch den Bau der Halle und müssen ersetzt werden.

Bis 2030 sieht die Werksentwicklung neben dem Neubau der genannten Halle weitere Flächenerweiterungen vor.

Eine genaue Berechnung hat einen zukünftigen Bedarf von 450 zusätzlichen Stellplätzen ergeben.

Der Markt Teisnach möchte durch die Ausweisung der Fläche für Gewerbe dem Unternehmen die Chance zur Aufrechterhaltung und Sicherung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit geben und somit die bestehenden Arbeitsplätze sichern und durch die betriebliche Erweiterung die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze geben.

Durch die notwendige betriebliche Erweiterung kann mit vorliegender Deckblattänderung die Standortvoraussetzung für die ansässige Firma verbessert werden.

### **3. Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung**

#### 3.1. Bedarfsermittlung

Die Firma Rohde und Schwarz plant, wie unter Punkt 2 beschrieben, den Bau einer neuen Produktionshalle. Damit verbunden werden 90 Parkplätze entfallen, die sich derzeit auf der Fläche für die neue Produktionshalle befinden. Zusätzliche werden durch den Bau der Produktionshalle neue Arbeitsplätze geschaffen. Bis zum Jahr 2030 rechnet die Firma mit einem Zuwachs von ca. 200 neuen Mitarbeitern.

Durch neue verschärfte Sicherheitsauflagen dürfen Privatfahrzeuge nicht mehr auf dem gesicherten Werksgelände parken, was zur Folge hat, dass zusätzlich ca. 50 Parkplätze entfallen.

Folglich besteht in Summe ein Bedarf von ca. 400 Stellplätzen.

Die Ausweisung der Gewerbefläche für das Parkhaus beschränkt sich auf die benötigte Fläche, so kommt es nicht zu einer Ausweisung über den Bedarf hinaus.

#### 3.2. Alternativenprüfung

Für die Lage der Mitarbeiterparkplätze ist die Entfernung zum Werksgelände ein entscheidender Faktor. Eine Entfernung von ca. 5 Minuten Fußweg sollte nicht überschritten werden. Dies entspricht einer Entfernung von ca. 300 m.

Folglich wird aufgrund der vorgegebenen maximalen Distanz der Bereich von ca. 300 m um das Werksgelände für einen möglichen Standort betrachtet. (siehe Abbildung).

Der Flächenbedarf wird mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> angesetzt.

Wesentliche Standortkriterien sind neben der Entfernung auch die Vorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm. Maßgeblich sind hier die Grundsätze der Innenentwicklung sowie eine angebundene Lage.

Folgende Kriterien sollen dementsprechend der Standortwahl zugrunde liegen:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- angebundene Lage
- Entfernung zum Werksgelände 300 m - max. 5 Gehminuten
- Flächenbedarf ca. 8.000 m<sup>2</sup>

Folgende Fläche wurden betrachtet:



**Standort 1:**



Der Standort 1 ist wie folgt zu bewerten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Lage im Innenbereich – in direkter Verbindung mit der Schule auf dem jetzigen Parkplatz der Schule – gemeinsame Nutzung wäre Voraussetzung
- Entfernung zum Werksgelände 300 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 300 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m<sup>2</sup>
  - Flächengröße beträgt ca. 2.000 m<sup>2</sup>

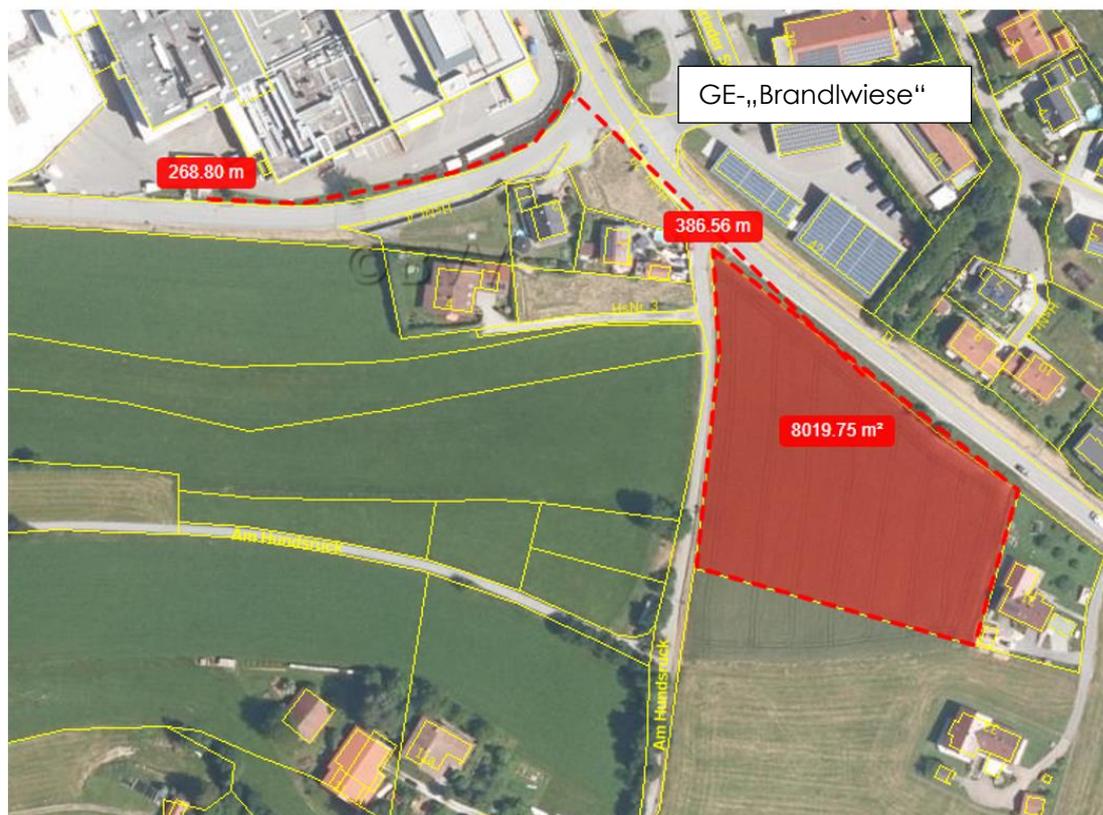
## **Standort 2:**



Der Standort 2 ist wie folgt zu bewerten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Fläche befindet sich im Außenbereich
- Entfernung zum Werksgelände 300 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 300 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m<sup>2</sup>
  - Flächengröße beträgt ca. 9.000 m
- Zusätzliche Angaben
  - Erschließung entlang von Wohnbebauung
  - Die Fläche liegt zu 100% im Überschwemmungsgebiet
  - Unmittelbare Nähe zum Biotop

### **Standort 3:**



Der Standort 3 ist wie folgt zu bewerten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Lage im Außenbereich
- angebundene Lage
  - Lage in Anbindung an das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet „Brandlwiese“ im Nordosten – DB Erweiterung des bestehenden GEe
- Entfernung zum Werksgelände 300 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 270 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m<sup>2</sup>
  - Flächengröße beträgt ca. 8.000 m<sup>2</sup>
- Zusätzliche Angaben
  - Erschließung direkt von der Kreisstraße

Weitere Standorte werden ausgeschlossen, da Sie die oben genannten Kriterien nicht erfüllen würden.

Der Standort 3 erfüllt die erforderlichen städtebaulichen Belange.

Die Ergebnisse der Bedarfsermittlung und Alternativenbetrachtung münden in vorliegende Planung.

## 4. Lage und Bestandssituation

### 4.1. Räumliche Übersicht, maßstablos



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

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Hauptortes in unmittelbarer Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet und Mischgebiet „Brandlwiese“ im Norden. Nur die Kreisstraße liegt zwischen dem Plangebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet. Im Osten/Südosten und Nordwesten befinden sich einzelne Wohnhäuser. Im Süden und Westen schließt an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche an. Nördlich in ca. 100 m Entfernung befindet sich das Werk von Rohde und Schwarz.

### 4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts mit einer ca. 1,04 ha großen Fläche umfasst die Fl. Nr. 469/4, 70/3 TF, 639 TF, 635/44 TF, 457/5 TF, 639/38 TF, 639/56 TF, 482/7 TF der Gemarkung Teisnach.

#### 4.3. Derzeitige Nutzung

Bei der ca. 1,04 ha großen Geltungsbereichsfläche handelt es sich um eine ca. 8.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche, die derzeit landwirtschaftliche genutzt wird. Die übrigen Flächen sind größtenteils Straßenflächen.

## **5. Planungsrechtliche Vorgaben**

### 5.1. Landes- und Regionalplanung

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

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

### 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.

### 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 wirtschaftsnaher 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.

## 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 Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler

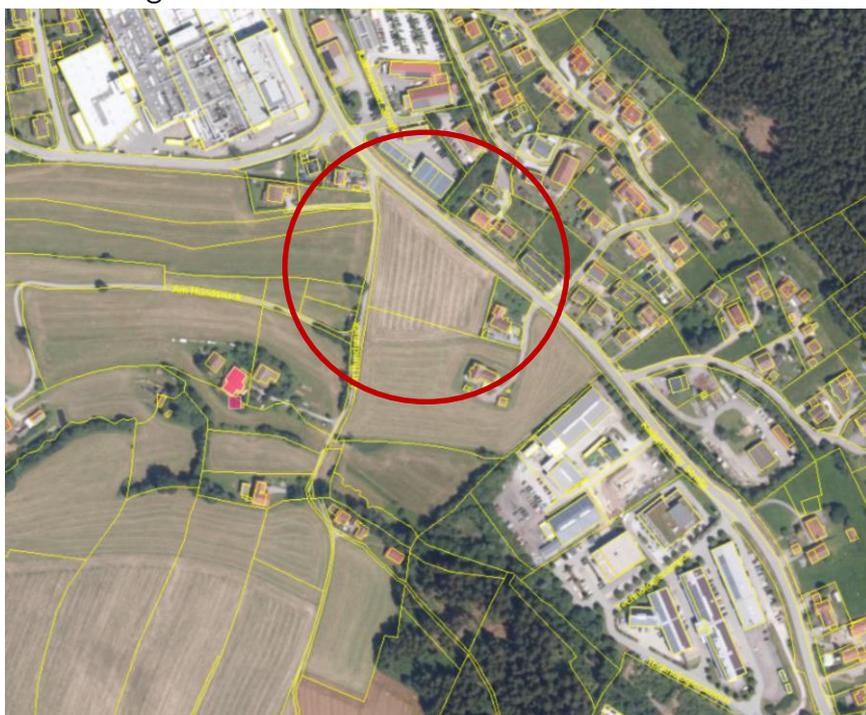


Abb. 6: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas

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.

### 5.3. Naturschutzrecht



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

*Braun gestreift: Naturpark „Bayerischer Wald“*

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.  
Amtlich kartierte Biotope sind nicht betroffen.

Es sind auch im näheren Umgriff keine Gehölzbestände vorhanden.

Der im integrierten Landschaftsplan ausgewiesene Hohlweg an der Straße „Am Hundsruck“ liegt außerhalb des Änderungsbereiches.

## **6. Planinhalte**

### 6.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

Auf der Fläche der Deckblattänderung soll die Bebauung eines Parkhauses ermöglicht werden. Das Baufenster legt die Lage des Gebäudes fest.

Zudem soll ermöglicht werden, dass das Grundstück vorübergehend als Parkplatz genutzt werden kann. Dementsprechend werden für die Stellplätze Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

### 6.2. Konzept der Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Kaikenrieder Straße“ im Norden des Geltungsbereichs.

### 6.3. Ver- und Entsorgung

#### 6.3.1. Wasserversorgung

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

#### 6.3.2. 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 den Regenwasserkanal gesammelt und in den Kanal der Gemeinde abgeleitet werden.

##### Schmutzwasser

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

#### 6.3.3. Energieversorgung

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

### 6.4. Konzept der Grünordnung

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Das geplante GEE ist aktuell im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Es gibt im Änderungsbereich keine Gehölze.

Es gehen durch die Ausweisung des GEE keine Erholungs- und Grünflächen für die Bevölkerung verloren.

Eine Eingrünung des GEE ist erforderlich, wird aber auf Flächennutzungsplanebene nicht dargestellt.

## **7. Immissionsschutz**

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde in einer schalltechnischen Voruntersuchung vom IB Geoplan geprüft, ob die Ansiedlung von einem eingeschränkten Gewerbe mit der Bebauung eines Parkhauses bzw. Parkplatzes möglich ist.

Die Machbarkeit wurde bestätigt.

Im Zuge der Entwurfsplanung wird der zugehörige Schalltechnische Bericht erarbeitet.

## **8. Auswirkung der Planung**

Der Markt Teisnach möchte der Nachfrage an eine Fläche für eingeschränktes Gewerbe für den Bau eines Parkplatzes nachkommen.

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

Der Markt kommt durch die Ausweisung der Gewerbefläche seiner 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.

Die neue Gewerbegebietsfläche im Anschluss an bereits vorhandene Gewerbeflächen verändert das Landschafts- und Ortsbild. Auf Bebauungsplanebene muss eine Eingrünung festgesetzt werden.

Es gehen durch die Ausweisung des GEe keine Erholungs- und Grünflächen für die Bevölkerung verloren.

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

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Markt Teisnach hat am ..... beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung durch Deckblatt Nr. 10 zu ändern.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 hat eine Fläche von ca. 1,04 ha.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sieht für die zu überplanende Fläche die Nutzung als landwirtschaftliche Flächen – Acker vor.

Der Markt Teisnach möchte mit der 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 erforderliche betriebliche Erweiterung zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze zu ermöglichen.

Eine genaue Berechnung hat einen zukünftigen Bedarf von 450 zusätzlichen Stellplätzen ergeben.

Die Flächennutzungsplanänderung soll mit Deckblatt Nr. 10 eine bestehende Gewerbegebietsfläche erweitern, um als vorbereitende Planung die baurechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Parkhauses zu schaffen.

## 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.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erfolgt nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau und gem. „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“.

Die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben des LEP werden in Kap. 5.1 der Begründung geprüft.

Der Standort erfüllt das Anbindegebot an ein GE und die Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

## **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 31. März 2025.

### 2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Amtlich kartierte Biotope sind nicht betroffen.

Der Standort liegt innerhalb der Streusiedlung „Am Hundsruck“ zwischen dem Betrieb Rohde & Schwarz und dem Gewerbegebiet beim Technologiecampus. Das Flurstück wird aktuell als Acker (i.d.R. Maisanbau) bewirtschaftet, das Ackerfeldstück ist talseitig größer als das Flurstück.

Im Osten grenzt das Flurstück an ein Wohnhaus mit strukturarmem Garten an.

An der Westgrenze verläuft die Straße „Am Hundsruck“. Kaikenrieder Straße und die Ortsstraße „Am Hundsruck“ haben mit Gras bewachsene Straßenböschungen.

Im Geltungsbereich ist kein Gehölzbestand vorhanden.

Der im Landschaftsplan markierte Hohlweg der Straße „Am Hundsruck“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Nur die westliche Böschung ist abschnittsweise mit jungen Gehölzen bewachsen.

#### Auswirkungen:

Die Biotopnutzungstypen im Geltungsbereich, Acker - A11 – 2 Wertpunkte und Grünflächen entlang der Straße – V51 – 3 Wertpunkte, haben eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

In beiden Biotopnutzungstypen kann das Vorkommen von geschützten Pflanzen- und Tierarten ausgeschlossen werden.

Der angrenzende Hohlweg liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Die Straße „Am Hundsruck“ wird auch bei Baumaßnahmen nicht befahren.

### Ergebnis:

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

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

## 2.2. Schutzgut Wasser

### Beschreibung:

Der Standort liegt außerhalb der Talaue und Überschwemmungsgebiete der Teisnach und ist nicht als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand. In der sandig-grusigen Verwitterungszone des Granits kann Regenwasser versickern.

Gewässer und Quellen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Oberflächenabfluss bei Starkregen fließt in einen Wiesengraben in 150 m Entfernung. Es gibt bis zum Wiesengraben keine Unterlieger. Der Wiesengraben mündet in die Teisnach.

### Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch den Versiegelungsgrad erheblich reduziert.

### Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Neuversiegelung erhebliche Umweltauswirkungen gegeben.

## 2.3. Schutzgut Boden

### Beschreibung:

Im Untergrund steht Granit an. Die deutliche Geländewölbung auf dem Acker könnte auf anstehenden Fels in geringer Tiefe zurückzuführen sein.

Bei dem Boden handelt es sich um eine ertragreiche Braunerde aus skelettführendem Kryosand bis Grussand.

### Auswirkungen:

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen und ein Ackerstandort verloren.

Für die Zwischennutzung als Parkplatz wird das Gelände nivelliert, Die geplante Abtragung und Auffüllung beträgt maximal 5 m. An der talseitigen Grundstücksgrenze entsteht jedoch nur eine flache Böschung.

Das Gewerbegebiet hat einen hohen Versiegelungsgrad (GRZ 0,8). Nur im Randbereich werden durch Aufschüttung- und Abgrabung veränderte Böden als Wuchsstandorte für Grünflächen geschaffen werden.

### Ergebnis:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

## 2.4 Schutzgut Klima und Luft

### Beschreibung:

Parkplatz / Parkhaus werden auf einem Maisacker errichtet. Der Boden ist jährlich für lange Zeit unbewachsen.

### Auswirkungen:

Durch eine große geschottete Fläche bzw. ein hohes Gebäude wird kleinräumig die Temperatur erhöht und die Luftfeuchtigkeit gesenkt.

Ein hohes Gebäude verschattet angrenzende Wohnbebauung im Westen und Osten.

Das unterhalb gelegene, breite Teisnachtal ist eine Luftaustauschbahn, die ausgleichend wirkt.

### Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Neuversiegelung betroffen.

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

### Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Das geplante GE liegt oberhalb der Talau der Teisnach am südexponierten Ortsrand entlang der Kaikenrieder Straße. Die Gewerbebauten von Rohde & Schwarz sowie des Technologiecampus prägen den Ortsrand. Der vorhandene hohe Gehölzbewuchs am Hang des Teisnachtales kann insbesondere die hohen und weißen Gebäude im Betriebsgelände von Rohde & Schwarz nicht vollständig eingrünen.



Der im Landschaftsplan gekennzeichnete Hohlweg ist morphologisch nur schwach ausgeprägt und nur auf der Westseite mit Gehölzen bestanden.

Die Einschnittsböschung des Hohlweges bleibt unverändert erhalten. Der mit Gehölzen bestandene Teil des Hohlweges liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

### Auswirkungen:

Durch die Ausweisung eines weiteren GE entsteht eine geschlossene hohe Gebäudekulisse am Ortsrand. Das geplante GE liegt in der zwischen beiden Gewerbegebieten verbliebenen Freifläche. Talseitig befindet sich ein Fichtenforst in ca. 150 m Entfernung. Ein eingegrünter Parkplatz wird deshalb vom gegenüberliegenden Talhang kaum wahrgenommen werden können. Ein Parkhaus wird in Anhängigkeit von der Fassadengestaltung eine unterschiedliche Fernwirkung erzeugen.

#### Ergebnis:

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind Auswirkungen gegeben.

Das Schutzgut Erholung ist nicht betroffen.

Eine Eingrünung wird als Minderungsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt.

### 2.6 Schutzgut Mensch

Im Umgriff befinden sich Wohnhäuser im Außenbereich bzw. einem Mischgebiet.

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde in einer schalltechnischen Voruntersuchung vom IB Geoplan geprüft, ob die Ansiedlung von einem eingeschränkten Gewerbe mit der Bebauung eines Parkhauses bzw. Parkplatzes möglich ist. Die Machbarkeit wurden bestätigt.

Im Zuge der Entwurfsplanung wird der zugehörige Schalltechnische Bericht erarbeitet.

### 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Mit der Ausweisung des GE wird ein fast ebener, hochwertiger Ackerstandort als GE ausgewiesen.

## 2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	erheblich	aufgrund Neuversiegelung von Acker
Wasser	erheblich	aufgrund Neuversiegelung kein Grundwasser, kein Bodenschichtenwasser, keine Gewässer betroffen keine Unterlieger
Boden	erheblich	aufgrund Bodenabtrag, Geländeneivellierung und Neuversiegelung
Klima + Luft	gering	Geringe Veränderungen des Lokalklimas
Landschaftsbild	Ortsrand wird verändert	Kein LSG weiteres hohes Gebäude an der Kaikenrieder Straße
Erholung	Nicht betroffen	
Mensch	Vorermittlung zeigt Machbarkeit	Immissionsgutachten Lärm wird im Rahmen des Entwurfs erarbeitet
Kulturgüter	Nicht betroffen	Keine Eintragungen in Denkmalliste
Sachgüter	Landwirtschaftlicher Boden	Verlust eines hochwertigen Ackerstandortes

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

Die Ackernutzung an der Kaikenrieder Straße 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 und Landschafts- und Ortsbild müssen auf Ebene des Bebauungsplans planlich bzw. textlich festgesetzt werden:

- Eingrünung / Fassadenbegrünung
- Beleuchtung Fassaden und Außenanlagen insektenschonend
- Versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen
- Dachbegrünung incl. PV-Nutzung

#### 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.

Auf Flächennutzungsplanebene wird der Eingriff nur überschlägig ermittelt.

Der Geltungsbereich ist ca. 1 ha groß.

Die Biotopnutzungstypen im Geltungsbereich haben einen geringen Wert für Natur- und Artenschutz. Es wird ein gemittelter Biotopwert von 3 Wertpunkten angenommen.

Gewerbegebiete werden mit einer GRZ bis 0,8 ausgewiesen.

Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird nach folgender Formel ermittelt:

Geltungsbereich x GRZ x Biotopwert = Ausgleichsbedarf in Wertpunkten.

$$10.400 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,8 \quad \times \quad 3 \text{ WP} \quad = \quad 24.960 \text{ WP}$$

Mit der Ausweisung des GEe kann ein Ausgleichsbedarf von ca. 25.000 WP entstehen.

##### Landschaftsbild

Die Ausweisung des GEe soll den Bau eines Parkhauses zulassen. Es kann am Standort ein sehr hohes Gebäude entstehen.

Eine wirksame Eingrünung muss im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### 4.3 Ausgleich

Der Ausgleich wird auf der betriebseigenen Ausgleichsfläche auf Fl. 494 der Gemarkung Teisnach erbracht werden.

Die planliche und textliche Festsetzung erfolgt auf Bebauungsplanabene.

Da sich die Ausgleichsfläche nicht im Eigentum des Marktes Teisnach befindet ist die Sicherung der Ausgleichsfläche durch Grundbucheintrag mit Reallast und Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Marktes Teisnach erforderlich.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine genaue Berechnung hat einen zukünftigen Bedarf von 450 zusätzlichen Stellplätzen ergeben.

Für die Lage der Mitarbeiterparkplätze ist die Entfernung zum Werksgelände ein entscheidender Faktor. Eine Entfernung von ca. 5 Minuten Fußweg sollte nicht überschritten werden. Dies entspricht einer Entfernung von ca. 300 m.

Folglich wird aufgrund der vorgegebenen maximalen Distanz der Bereich von ca. 300 m um das Werksgelände für einen möglichen Standort betrachtet. (siehe Abbildung).

Der Flächenbedarf wird mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> angesetzt.

Wesentliche Standortkriterien sind neben der Entfernung auch die Vorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm. Maßgeblich sind hier die Grundsätze der Innenentwicklung sowie eine angebundene Lage.

Folgende Kriterien sollen dementsprechend der Standortwahl zugrunde liegen:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- angebundene Lage
- Entfernung zum Werksgelände 300 m - max. 5 Gehminuten
- Flächenbedarf ca. 8.000 m<sup>2</sup>

Folgende Fläche wurden betrachtet:



### **Standort 1:**



Der Standort 1 ist wie folgt zu bewerten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Lage im Innenbereich – in direkter Verbindung mit der Schule auf dem jetzigen Parkplatz der Schule – gemeinsame Nutzung wäre Voraussetzung
- Entfernung zum Werksgelände 300 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 300 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m<sup>2</sup>
  - Flächengröße beträgt ca. 2.000 m<sup>2</sup>

### **Standort 2:**



Der Standort 2 ist wie folgt zu bewerten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Fläche befindet sich im Außenbereich
- Entfernung zum Werksgelände 300 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 300 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m<sup>2</sup>
  - Flächengröße beträgt ca. 9.000 m
- Zusätzliche Angaben
  - Erschließung entlang von Wohnbebauung
  - Die Fläche liegt zu 100% im Überschwemmungsgebiet
  - Unmittelbare Nähe zum Biotop

### **Standort 3:**



Der Standort 3 ist wie folgt zu bewerten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Lage im Außenbereich
- angebundene Lage
  - Lage in Anbindung an das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet „Brandlwiese“ im Nordosten – DB Erweiterung des bestehenden GEE
- Entfernung zum Werksgelände 300 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 270 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m<sup>2</sup>
  - Flächengröße beträgt ca. 8.000 m<sup>2</sup>
- Zusätzliche Angaben
  - Erschließung direkt von der Kreisstraße

Weitere Standorte werden ausgeschlossen, da Sie die oben genannten Kriterien nicht erfüllen würden.

Der Standort 3 erfüllt die erforderlichen städtebaulichen Belange.

Die Ergebnisse der Bedarfsermittlung und Alternativenbetrachtung münden in vorliegende Planung.

## **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 Bestandsaufnahmen im März 2025.

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.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Flächennutzungsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Markt Teisnach hat am ..... beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung durch Deckblatt Nr. 10 zu ändern.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 hat eine Fläche von ca. 1,04 ha.

Im eingeschränkten GE soll der Bau eines Parkhauses ermöglicht werden um den Bedarf der Fa. Rohde & Schwarz von 450 Stellplätzen zu decken.

Standortalternativen wurden geprüft. Die Alternativstandorte wurden aufgrund ihrer Größe und Lage (Grundschule) bzw. Lage im Überschwemmungsgebiet angrenzend an Biotope ausgeschlossen.

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde in einer schalltechnischen Voruntersuchung vom IB Geoplan geprüft, ob die Ansiedlung von einem eingeschränkten Gewerbe mit der Bebauung eines Parkhauses bzw. Parkplatzes möglich ist. Die Machbarkeit wurde bestätigt.

Die Fläche liegt nicht im LSG Bayerischer Wald. Ein im Landschaftsplan ausgewiesener Hohlweg mit einseitigem Gehölzbestand liegt außerhalb des Wirkungsbereichs.

Die Erschließung erfolgt über die Kaikenrieder Straße (REG 18).

Die als GEe ausgewiesene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Erweiterung verursacht erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotope- und Arten, Boden und Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie geringe Umweltauswirkungen Klima und Luft, Erholung und Mensch. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Für das Gewerbegebiet kann ein Ausgleichsbedarf in Höhe von bis zu 25.000 Wertpunkten entstehen.

Ein Monitoring ist auf Flächennutzungspanebebene nicht erforderlich.

### III. Verfahren

#### 1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 10 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht

#### 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

#### 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom .....bis einschließlich .....

#### 4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom .....bis einschließlich .....

#### 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis .....

#### 6. Satzung

Der Gemeinderat des Marktes Teisnach hat mit Beschluss vom ..... das Deckblatt Nr.10 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.

Ausgefertigt

Markt Teisnach, .....

.....

1. Bürgermeister Daniel Graßl

#### 7. Genehmigungsverfahren

Das Landratsamt Regen hat die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 10 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 in der Stadt 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, .....

.....

1. Bürgermeister Daniel Graßl

#### IV. Anlage zum Bauleitplan

##### 1. FESTSETZUNGSPLAN

##### **1. Flächennutzungsplan „Bereich Brandlwiese“ Deckblatt Nr. 10**

Planung:



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

Stadtplatz 9  
94209 Regen  
Telefon 09921/97 17 06 - 0  
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....  
Kathrin Bollwein

Ablauf	Vorentwurf vom	10.04.2025
	Entwurf vom	.....
	Fassung vom	.....