

Markt Teisnach Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 10	Verfahrensstand Rechtskraft
-----------------------------------	--	--------------------------------

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.04.2025 die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 10 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 10 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.04.2025 hat in der Zeit vom 23.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 10 zum Flächennutzungsplan hat in der Fassung vom 10.04.2025 hat in der Zeit vom 23.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025 stattgefunden.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 10 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 12.02.2026 wurden mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2026 bis einschließlich 09.04.2026 öffentlich ausgelegt.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 12.02.2026 gefasst.

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr.10 in der Fassung vom 12.02.2026 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 03.03.2026 bis einschließlich 09.04.2026 beteiligt.

In seiner Sitzung am 09.07.2026 hat der Marktgemeinderat der Gemeinde Teisnach nach Prüfung der zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen und unter Berücksichtigung der Abwägung der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevanten Stellungnahmen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Markt Teisnach Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 10	Verfahrensstand Rechtskraft
-----------------------------------	--	--------------------------------

Nach Abschluss des Verfahrens wurde mit Schreiben vom 29.09.2026 die Genehmigung nach § 6 Abs. 2 und 4 BauGB beantragt.

Die Genehmigung vom 09.10.2026 der Änderung/ des Deckblattes Nr. 10 vom 09.07.2026 wurde am 28.10.2026 öffentlich bekannt gemacht, womit die Flächennutzungsplanänderung mit selbem Datum wirksam geworden ist.

Parallel dazu wurden die Verfasser der abwägungsrelevanten Stellungnahmen über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet und die vorliegende zusammenfassende Erklärung gefertigt.

Markt Teisnach Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 10	Verfahrensstand Rechtskraft
-----------------------------------	--	--------------------------------

2. Ziel der Planung

Der Markt Teisnach hat am 10.04.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung durch Deckblatt Nr. 10 zu ändern.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 mit einer Fläche von ca. 1 ha, umfasst die Fl. Nrn. 469/4, 70/3 TF, 70/6, 639 TF, 639/38 TF, 457/5 TF, 482/4 TF 482/7 TF der Gemarkung Teisnach.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans „Brandlwiese“ durch Deckblatt Nr. 8. Durch die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Angestoßen wurde das Bauleitplanverfahren zur Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans von einem in der Gemeinde seit langem ansässigen Gewerbebetrieb (Rohde & Schwarz GmbH & Co. KG), der zahlreiche Arbeitsplätze im Gemeindegebiet geschaffen hat und eine wichtige Stütze der heimischen Wirtschaft darstellt. Dieser Gewerbebetrieb beabsichtigt auf der im Bebauungsplan als GE festzusetzenden Fläche zunächst einen Parkplatz und später ein Parkhaus für die Mitarbeiter seines nordwestlich des Plangebiets gelegenen Betriebs zu errichten. Die Fläche steht im Eigentum des Gewerbebetriebs. Da mit dem Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf lange Sicht und unabhängig von der aktuellen Eigentumssituation und den aktuellen Bauabsichten gesteuert werden soll, soll jedoch nicht nur Baurecht für die aktuellen Bauabsichten des aktuellen Eigentümers geschaffen werden, sondern grundsätzlich sollen auch andere gewerbliche Nutzungen zulässig sein, die mit der benachbarten Wohnnutzung verträglich sind.

Die beabsichtigte Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans „Brandlwiese“ durch Deckblatt Nr. 8 lässt sich aus dem bestehenden Flächennutzungsplan nicht entwickeln, da dieser eine Fläche für die Landwirtschaft (Ackerfläche) darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient daher dem Zweck, die beabsichtigte Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans „Brandlwiese“ durch Deckblatt Nr. 8 aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können. Das Ziel ist die Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Markt Teisnach Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 10	Verfahrensstand Rechtskraft
-----------------------------------	--	--------------------------------

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der erforderliche Umweltbericht stellt nach örtlicher Analyse der bestehenden Situation die Auswirkungen der Planung und die sich daraus ergebenden notwendigen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar.

Die Bedeutung des Plangebietes ist für Natur und Landschaft sowie auch für wildlebende Tiere und die biologische Vielfalt gering.

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. Im 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.

Schutzgut Arten- und Lebensräume

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Es gibt keine Biotope, gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope.

Die Fläche des geplanten GE wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Es kann ausgeschlossen werden, dass Lebensstätten von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Gebiet vorkommen.

Der im Flächennutzungs- und Landschafts-plan markierte Hohlweg der Straße „Am Hundsruck“ liegt außerhalb des Änderungsbereichs.

Ergebnis:

Das GE wird ausschließlich auf Acker ausgewiesen. Acker hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

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

Markt Teisnach Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 10	Verfahrensstand Rechtskraft
-----------------------------------	--	--------------------------------

Schutzgut Wasser

Das Baugebiet liegt außerhalb von Talräumen und Überschwemmungsgebieten der Teisnach.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand. Die GW-Neubildung wird durch den Versiegelungsgrad reduziert.

Zur Sicherstellung einer schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist ein mittelkörniger Granit. Die digitale Bodenkarte gibt für den Geltungsbereich eine ertragreiche Braunerde aus skelettführendem Kryo-Sand bis Grussand an.

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren. Der humose Oberboden muss gesichert und für die landwirtschaftliche Nutzung am Rand des GE wieder eingebaut werden.

Gewerbegebiete haben einen hohen Versiegelungsgrad.

Ergebnis:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

Schutzgut Klima und Luft

Zur Beurteilung des Schutzgutes wurde ein Fachgutachten erstellt: „Stellungnahme zu den lokalklimatischen und lufthygienischen Auswirkungen durch die geplanten Pkw-Abstellflächen (Parkplatz/Parkhaus) der Firma Rohde & Schwarz in Teisnach“, Stand: 07.01.2026 – erstellt durch: iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Eisenbahnstraße 43, 79098 Freiburg.

Das Fachgutachten berücksichtigt potentielle Nutzungen des Gewerbegebietes, u.a. auch die Nutzung als geschotterter Parkplatz. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Markt Teisnach Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 10	Verfahrensstand Rechtskraft
-----------------------------------	--	--------------------------------

Lokalklima: Relevante Auswirkungen auf die Durchlüftung sind nicht zu erwarten. Für die Durchlüftung des Hauptorts Teisnach ist vor allem das tagesperiodische Windsystem im Tal der Teisnach relevant.

Luftqualität: Die Ausbreitungsrechnungen zeigen, dass der Immissionsbeitrag der Planung die Irrelevanzschwelle an mehreren Beurteilungspunkten überschreitet. Daher wurde die Gesamtbelastung ermittelt, die sich durch Addition der Vorbelastung und dem Immissionsbeitrag der Anlage ergibt. Die Vorbelastung wurde konservativ abgeschätzt. Die Gesamtbelastung hält die Immissionswerte der TA Luft an den Beurteilungspunkten ein.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Erweiterung des GE betroffen. Minderungsmaßnahmen durch Eingrünung werden im DB des Landschaftsplans und im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Das geplante GE liegt oberhalb der Talaue der Teisnach am südexponierten Ortsrand entlang der Kaikenrieder Straße. Die Gewerbebauten von Rohde & Schwarz sowie des Technologiecampus prägen den Ortsrand. Durch die Ausweisung eines weiteren GE entsteht eine geschlossene hohe Gebäudekulisse am Ortsrand. Das geplante GE liegt in der zwischen beiden Gewerbegebieten verbliebenen Freifläche.

Der im Flächennutzungs- und Landschaftsplan gekennzeichnete Hohlweg ist morphologisch nur schwach ausgeprägt und nur auf der Westseite mit Gehölzen bestanden. Die Einschnittsböschung des Hohlweges bleibt unverändert erhalten.

Ergebnis:

Bauliche Anlagen gewerblicher Nutzungen können in Abhängigkeit von ihrer Größe eine Fernwirkung erzeugen.

Der mit Gehölzen bestandene Teil des Hohlweges liegt außerhalb des Änderungs- und Einwirkungsbereichs.

Für die ausgewiesenen örtlichen Wanderwege hat eine Nutzungsänderung / Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche keine Auswirkung.

Markt Teisnach Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 10	Verfahrensstand Rechtskraft
-----------------------------------	--	--------------------------------

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch können aufgrund der Nachbarschaft des Gewerbegebietes zur Wohnbebauung erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung des Schutzgutes wurden zwei Fachgutachten im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren erstellt:

- „Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung der Firma Rohde & Schwarz GmbH & Co.KG, Werk Teisnach“, Stand: 22.12.2025 – erstellt durch: Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, Josephspitalstraße 7, 80331 München
- „Schalltechnischer Bericht Nr. S2502012 - Bebauungsplan Brandlwiese, Deckblatt Nr. 8, Markt Teisnach“, Stand: 17.12.2025 – erstellt durch: Geoplan GmbH, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen

Ergebnis:

Für die Abwicklung der maximal 270 Zufahrer/Stunde führt der Ausbau mit einer kurzen Linksabbiegespur zu einer leichten Verbesserung, aber auch für einen Ausbau ohne Abbiegespur konnte eine sehr gute Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden. Das Planvorhaben zur Erweiterung der Rohde & Schwarz GmbH & Co. KG, Werk Teisnach wird insgesamt als verkehrsverträglich eingestuft.

Aus der Vorbelastung durch die zulässigen Emissionskontingente errechnet das Gutachten für alle Immissionsorte reduzierte immissionsrichtwerte nach Abzug der Vorbelastung. Diese reduzierten Immissionsrichtwerte dürfen durch den auf der Erweiterungsfläche des B-Plans Brandlwiese DB 8 verursachten Lärm nicht überschritten werden.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmemissionen muss auf Bebauungsplanebene ein maximal zulässiges Emissionskontingent LEK auf der „Emissionsbezugsfläche“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Markt Teisnach Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 10	Verfahrensstand Rechtskraft
-----------------------------------	--	--------------------------------

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	erheblich	aufgrund Neuversiegelung von Acker im Änderungsbereich ausschließlich Biotopnutzungstypen mit geringem ökologischen Wert vorhanden außerhalb angrenzender Hohlweg ist nicht betroffen, Hohlwegcharakter wird durch Bebauungsplan verstärkt.
Wasser	erheblich	aufgrund Neuversiegelung kein Grundwasser, kein Bodenschichtenwasser, keine Gewässer betroffen keine Unterlieger Regenwasserrückhaltung und Ableitung wird in separatem Wasserrechtsverfahren geregelt
Boden	erheblich	aufgrund Abtrag des belebten humosen Bodens, Geländeneivellierung und Neuversiegelung
Klima + Luft	gering	Geringe Veränderungen des Lokalklimas, Temperaturerhöhung weitgehend auf den Änderungsbereich begrenzt Geringer Einfluss auf die Kaltluftströmung und Durchlüftung von Oed und Teisnach Kein Einfluss auf die Luftaustauschbahn entlang der Teisnach Immissionswerte für Staub werden eingehalten
Landschaftsbild Erholung	Ortsrand wird verändert keine	Kein LSG weiteres hohes Gebäude an der Kaikenrieder Straße mit geringerer Fernwirkung wie Bestand Ausgewiesene Wanderwege sind nicht betroffen
Mensch	Verkehr Lärm	Kaikenrieder Straße (REG 18) ist leistungsfähig und kann Verkehrszunahme aufnehmen Emissionskontingentierung des GE gewährleistet, dass die Orientierungswerte an alle relevanten Immissionsorten eingehalten werden
Kulturgüter Sachgüter	Nicht betroffen landwirtschaft- licher Boden	Keine Eintragungen in der Denkmalliste Verlust eines hochwertigen Ackerstandortes

Markt Teisnach Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 10	Verfahrensstand Rechtskraft
-----------------------------------	--	--------------------------------

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen TÖB wurden zur FNP – Änderung von 13 Behörden und sonstigen TÖB abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Öffentlichkeit wurden neun Stellungnahme abgegeben.

Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

2. Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Während der öffentlichen Auslegung und der parallel dazu durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von 14 Behörden und sonstigen TÖB Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung behandelt. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden, soweit erforderlich, bei der abschließenden Planung berücksichtigt. Die Ergebnisse der Abwägung wurden in den entsprechenden Abwägungsbeschlüssen dokumentiert.

Markt Teisnach Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 10	Verfahrensstand Rechtskraft
-----------------------------------	--	--------------------------------

5. Alternative Planungsmöglichkeiten.

Eine Überprüfung freier Flächen fand im Rahmen der Standortuntersuchung statt. Dabei wurden bestehende Flächen auf den Prüfstand gestellt.

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. 300-400 m.

Folglich wurde aufgrund der vorgegebenen maximalen Distanz der Bereich von ca. 400 m um das Werksgelände für einen möglichen Standort betrachtet.

Der Flächenbedarf wurde mit ca. 8.000 m² angesetzt.

Folgende Kriterien sollten dementsprechend der Standortwahl zugrunde liegen:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Entfernung zum Werksgelände 300-400 m - max. 5 Gehminuten
- Flächenbedarf ca. 8.000 m²