MARKT TEISNACH
Landkreis Regen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans **durch Deckblatt Nr. 11**

„SO Freiflächenphotovoltaikanlage an der B85“

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Marktgemeinderat Teisnach hat in seiner Sitzung am 24.07.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 11 „SO Freiflächenphotovoltaikanlage an der B85“ beschlossen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage zur Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen.
Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 23.250 m² und befindet sich auf den Flurnummern 1918/1, 1919/2, 1919/3, 1919/4, 1919/5, 1925/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 1921 und 1925 der Gemarkung Teisnach. Davon entfallen ca. 11.240 m² auf die eigentliche Anlagenfläche und ca. 12.010 m² auf Grünflächen.
Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand des Gemeindegebiets von Teisnach unmittelbar an der Bundesstraße B 85. Bei der Fläche handelt es sich um einen durch die frühere Quarzgewinnung und anschließende Verfüllung bereits anthropogen veränderten Standort. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich bislang als Fläche für die Quarzgewinnung bzw. als Nadelwald dargestellt. Künftig soll die Darstellung als „Sondergebiet für regenerative Energien – Sonnenkraft“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfolgen.
Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark an der B85“ aufgestellt.
Die Standortwahl berücksichtigt insbesondere die Eignung der Fläche für die Nutzung erneuerbarer Energien, die bestehende Vorbelastung durch die frühere Abbautätigkeit, die Lage an der B 85, die vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie die Möglichkeit des Anschlusses an das Stromnetz. Die bauliche Nutzung soll auf die Photovoltaikanlage beschränkt und zeitlich begrenzt werden. Nach Beendigung der Nutzung ist eine Rückführung der Fläche in die forstwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Gegenstand der Umweltprüfung waren insbesondere die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter. Darüber hinaus wurden weitere mögliche Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich und zur Überwachung betrachtet.

2.1 Mensch

Der Änderungsbereich befindet sich auf einer ehemaligen Quarzabbaufläche und wird insbesondere durch die B 85 sowie die umgebenden Wald- und Gehölzbestände geprägt. Eine besondere Funktion für die Wohnumfeld- oder Naherholung ist im Änderungsbereich nicht vorhanden.
Für die Bauphase sind die üblichen vorübergehenden Lärmwirkungen zu erwarten. Von der späteren Photovoltaikanlage werden keine relevanten Lärm- oder Staubemissionen erwartet.

Im weiteren Planungsverfahren wurde die Frage möglicher Blendwirkungen vertieft untersucht. Hierzu wurde ein Blendgutachten berücksichtigt. Im Rahmen der zweiten Beteiligung wurde bestätigt, dass im Bereich von Teisnach keine relevanten Blendempfänger festgestellt wurden.
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden daher nicht erwartet.

2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich weist aufgrund der früheren Abbautätigkeit und der anschließenden Verfüllung einen anthropogen veränderten Ausgangszustand auf. Im Gebiet befinden sich unter anderem Sukzessionsflächen, Nadelwald und Gehölzbestände.
Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden insbesondere Zauneidechse, Haselmaus, Goldammer und Neuntöter berücksichtigt. Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen.
Zur Vermeidung bzw. Verringerung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen werden umfangreiche Maßnahmen vorgesehen. Hierzu gehören insbesondere zeitliche Vorgaben für Rodungsarbeiten, der Schutz von Gehölzstrukturen, Maßnahmen für Reptilien und die Haselmaus sowie die Anlage geeigneter Gehölz- und Saumstrukturen für Goldammer und Neuntöter.
Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Diese werden durch die vorgesehenen Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen soweit wie möglich ausgeglichen.
Im Rahmen der zweiten Beteiligung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt, dass gesetzlich geschützte und kartierte Biotope durch die Planung nicht betroffen sind. Die aus der ersten Beteiligung hervorgegangenen naturschutzfachlichen Anforderungen wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

2.3 Fläche und Boden

Die Planung nutzt eine bereits durch die frühere Quarzgewinnung und Verfüllung vorbelastete Fläche. Hierdurch wird eine Inanspruchnahme bislang nicht vorbelasteter Flächen vermieden.
Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Änderungsbereich bereits erheblich verändert. Durch die Errichtung der Photovoltaikanlage entstehen dennoch zusätzliche Eingriffe in den Boden, die im Umweltbericht als mäßig erheblich bewertet werden. Ein sachgerechter Umgang mit dem Oberboden soll weitergehende Beeinträchtigungen vermeiden.
Die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zum Bodenschutz und zur fachgerechten Ausführung wurden in die überarbeiteten Unterlagen aufgenommen.

2.4 Wasser

Aufgrund der früheren Abbautätigkeit und Verfüllung bestehen bereits veränderte hydrologische Verhältnisse. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als mäßig erheblich bewertet.
Das Niederschlagswasser soll weiterhin innerhalb des Grundstücks versickern. Eine nachteilige Veränderung des natürlichen Abflusses ist nicht vorgesehen. Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes insbesondere zum Grundwasser- und Bodenschutz, zur Vermeidung von Erosion und zum Umgang mit metallischen Bauteilen wurden berücksichtigt. Das Wasserwirtschaftsamt stimmte der Planung im Rahmen der zweiten Beteiligung unter diesen Voraussetzungen zu.

2.5 Luft und Klima

Der Änderungsbereich besitzt keine besondere Bedeutung als Frischluftschneise oder Kaltluftentstehungsgebiet. Erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima werden nicht erwartet. Die Auswirkungen auf Luft und Klima werden im Umweltbericht als nicht erheblich bewertet.

Die Planung unterstützt zugleich die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Regierung von Niederbayern bestätigte die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung.

2.6 Landschaft

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der B 85 und ist durch vorhandene Wald- und Gehölzstrukturen teilweise abgeschirmt. Gleichzeitig befindet er sich im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ sowie im Naturpark „Bayerischer Wald“. Aufgrund der Größe und technischen Ausprägung der Photovoltaikanlage wird das Landschaftsbild verändert; die Auswirkungen werden als mäßig erheblich bewertet.
Zur landschaftlichen Einbindung werden Grün- und Gehölzflächen vorgesehen. Die naturschutzrechtlichen Belange des Landschaftsschutzgebietes wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Die Untere Naturschutzbehörde bestätigte im Rahmen der zweiten Beteiligung die Vereinbarkeit mit der geänderten Landschaftsschutzgebietsverordnung unter den dort genannten Voraussetzungen.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder Sachgüter von besonderer Bedeutung bekannt, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt würden.

2.8 Weitere Umweltauswirkungen

Besondere Auswirkungen durch Abfälle oder Abwässer, ein erhöhtes Risiko schwerer Unfälle oder Katastrophen sowie erhebliche kumulative Wirkungen mit anderen Vorhaben werden nicht erwartet.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen werden insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- zeitliche Beschränkung der Rodungs- und Fällarbeiten,
- Schutz und Erhalt geeigneter Gehölz- und Vegetationsstrukturen,
- Schutzmaßnahmen für Zauneidechse und Haselmaus,
- Vermeidung von Störungen während sensibler Fortpflanzungs- und Aktivitätszeiten,
- Vermeidung unnötiger Beleuchtung und nächtlicher Bauarbeiten,
- extensive Gestaltung und Pflege der Grünflächen,
- Anlage geeigneter Reptilien-, Gehölz- und Saumstrukturen sowie
- Umsetzung der erforderlichen CEF-Maßnahmen.

Der ermittelte naturschutzfachliche Kompensationsbedarf beträgt unter Berücksichtigung des vorgesehenen Planungsfaktors insgesamt 29.114 Wertpunkte. Hiervon werden 1.117 Wertpunkte aus dem angrenzenden Bebauungsplan der Gemeinde Zachenberg übernommen. Die verbleibenden 27.997 Wertpunkte werden über die Fläche Fl.-Nr. 2549/3 der Gemarkung Winsing bereitgestellt.
Die mit der Planung verbundene Waldinanspruchnahme von etwa 5.000 m² wurde ebenfalls im Verfahren berücksichtigt. Die forstrechtliche Behandlung erfolgt im Zusammenhang mit dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

4.1 Erste Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 03.03.2026 bis einschließlich 09.04.2026.
Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Von besonderer Bedeutung waren die Hinweise des Immissionsschutzes hinsichtlich einer möglichen Blendwirkung. Die Unterlagen wurden entsprechend ergänzt und ein vorhandenes Blendgutachten berücksichtigt.
Die Untere Naturschutzbehörde brachte umfangreiche Hinweise zum Landschaftsschutz, Artenschutz, zu CEF-Maßnahmen, zur Kompensation und zum Monitoring vor. Diese wurden in die weitere Planung und insbesondere in die Umweltprüfung und den parallel aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen.
Die Regierung von Niederbayern bestätigte die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung.
Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf erhob keine grundsätzlichen Bedenken und gab fachliche Hinweise insbesondere zum Boden-, Grundwasser- und Oberflächenwasserschutz.
Weitere beteiligte Fachstellen und Träger öffentlicher Belange erhoben keine grundsätzlichen Einwände oder verwiesen auf die Berücksichtigung ihrer Belange im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

4.2 Zweite Beteiligung

Die zweite Auslegung erfolgte vom 23.06.2026 bis einschließlich 29.07.2026.
Die überarbeiteten Planunterlagen wurden erneut durch die beteiligten Fachstellen geprüft.
Die Untere Naturschutzbehörde bestätigte, dass die Anregungen aus dem vorausgegangenen Verfahren in den Umweltbericht eingearbeitet wurden. Zudem wurde bestätigt, dass gesetzlich geschützte und kartierte Biotope von der Planung nicht betroffen sind.
Der Immissionsschutz bestätigte unter Berücksichtigung des Blendgutachtens, dass keine relevanten Blendempfänger in Teisnach festgestellt wurden.
Die Regierung von Niederbayern stellte fest, dass die vorgenommenen Änderungen keine Belange der Raumordnung berühren und der Planung keine entgegenstehenden Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.
Das Wasserwirtschaftsamt bestätigte, dass seine bisherigen Hinweise in die überarbeiteten Unterlagen eingeflossen sind, und stimmte der Planung unter diesen Voraussetzungen zu.
Die weiteren beteiligten Stellen erhoben im Wesentlichen keine zusätzlichen grundsätzlichen Einwände. Ergänzende Hinweise, insbesondere des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, sind bei der weiteren Umsetzung zu berücksichtigen.
Wesentliche Änderungen der Flächennutzungsplanänderung waren aufgrund der Ergebnisse der zweiten Beteiligung nicht erforderlich.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose bei Nichtdurchführung

Bei der Standortwahl wurden insbesondere die bestehende Vorbelastung der Fläche durch die frühere Quarzgewinnung, die Lage an der B 85, die landschaftliche Situation sowie die Möglichkeit des Netzanschlusses berücksichtigt.
Als Vergleichsszenario wurde im Umweltbericht die Nichtdurchführung der Planung betrachtet. Bei Nichtdurchführung müsste die ehemalige Abbaufläche wiederhergestellt werden. Die hierbei zu erwartenden Umweltwirkungen werden geringer eingeschätzt als bei Durchführung der Planung.

6. Gesamtabwägung und Ergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die öffentlichen und privaten Belange einschließlich der Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die Planung ermöglicht die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf einer bereits durch die frühere Quarzgewinnung und Verfüllung vorbelasteten Fläche. Sie dient der Nutzung erneuerbarer Energien und entspricht damit den im Umweltbericht dargestellten übergeordneten Planungszielen.
Die Umweltprüfung hat ergeben, dass insbesondere bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erhebliche Auswirkungen verbleiben. Mäßig erhebliche Auswirkungen werden insbesondere hinsichtlich Boden, Wasser und Landschaftsbild erwartet. Für die übrigen untersuchten Schutzgüter werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.
Die ermittelten Auswirkungen werden durch umfangreiche Vermeidungs-, Schutz-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten fachlichen Anforderungen wurden in die überarbeiteten Planunterlagen aufgenommen.
Insbesondere wurden die Belange des Natur- und Artenschutzes, des Landschaftsschutzes, des Immissionsschutzes, des Wasser- und Bodenschutzes, der Bundesstraße B 85 sowie der Land- und Forstwirtschaft in die weitere Planung eingestellt.
Die zweite Beteiligung bestätigte im Wesentlichen die bereits überarbeitete Planung. Die zuständigen Fachstellen erhoben keine weitergehenden grundsätzlichen Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung.
Die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 11 „SO Freiflächenphotovoltaikanlage an der B85“ wurde daher unter Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren in der vorliegenden Fassung weitergeführt.

7. Überwachung der Umweltauswirkungen

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind entsprechende Monitoringmaßnahmen vorgesehen.
Der Markt Teisnach überwacht insbesondere:

- die Umsetzung der festgelegten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen,
- die Entwicklung der Pflanz- und Kompensationsflächen,
- die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie
- die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen.

Die erste Kontrolle soll im ersten Jahr nach Fertigstellung erfolgen. Anschließend sind Kontrollen im Abstand von drei Jahren vorgesehen. Die Ergebnisse werden dokumentiert und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

8. Rechtswirksame Fassung

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Teisnach durch Deckblatt Nr. 11 „SO Freiflächenphotovoltaikanlage an der B85“ liegt in der rechtsverbindlichen Fassung vom 23.09.2026 vor.

Teisnach, den 02.11.2026
Markt Teisnach

Daniel Graßl
1. Bürgermeister