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

Fassung
vom 09.07.2026

Markt Teisnach
Landkreis Regen

Flächennutzungsplan:

BOLLWEIN
ARCHITEKTEN

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 5

II. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Flächennutzungsplanänderung Bereich „Brandlwiese“ Deckblatt Nr. 10 6

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 6

2. Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung 7

2.1. Bedarfsermittlung 7
2.2. Alternativenprüfung 8

3. Lage und Bestandssituation 16

3.1. Räumliche Übersicht, maßstablos 16
3.2. Geltungsbereich 16
3.3. Derzeitige Nutzung 17

4. Planungsrechtliche Vorgaben 18

4.1. Landes- und Regionalplanung 18
4.2. Naturschutzrecht 22

5. Planinhalte 23

5.1. Art der baulichen Nutzung 23
5.2. Erschließung 23

6. Immissionsschutz 24

7. Auswirkung der Planung 25

II. Umweltbericht 26

1. Einleitung 26

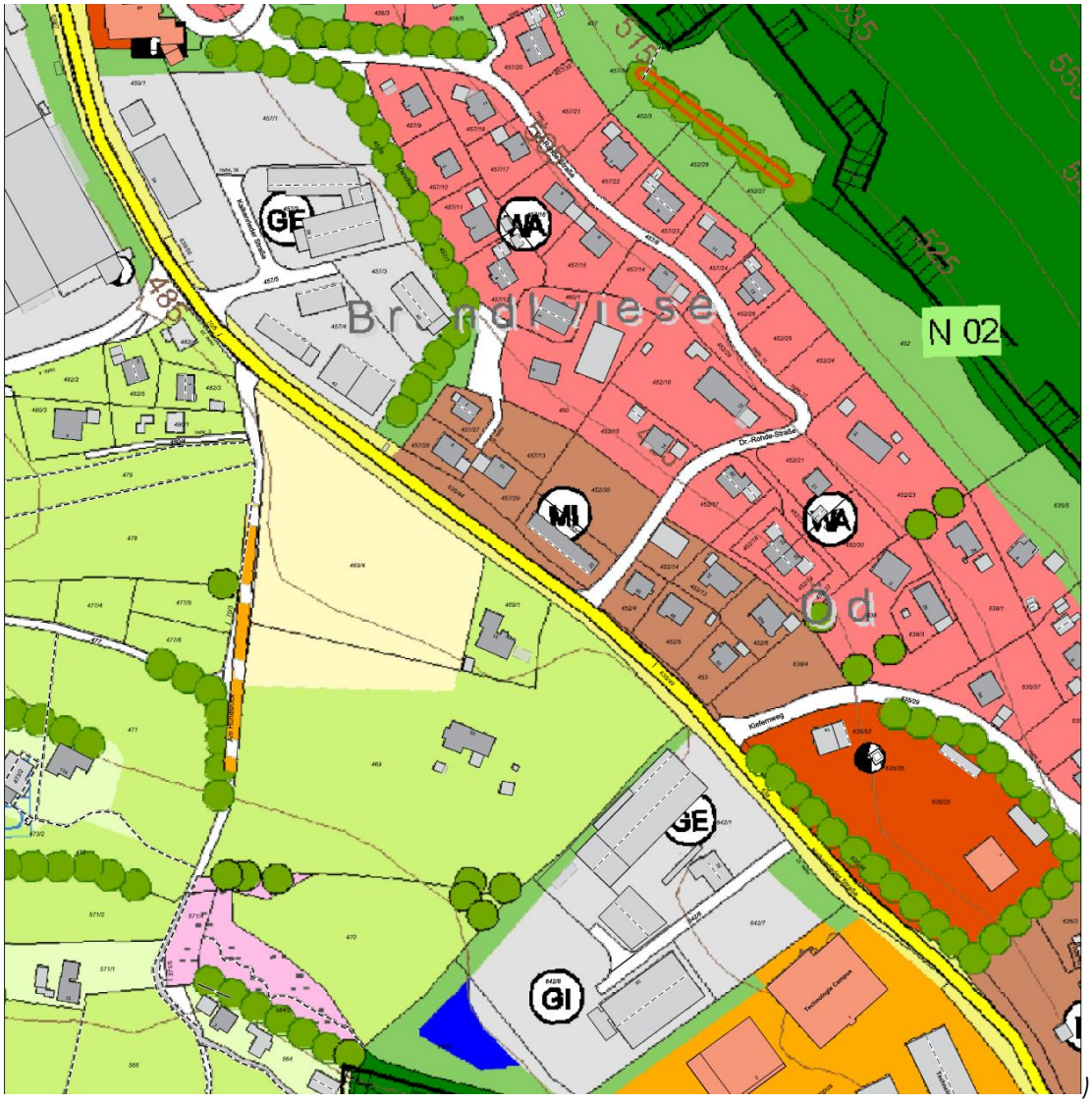
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 26
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 27

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 29

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume 29
2.2. Schutzgut Wasser 31
2.3. Schutzgut Boden 32
2.4 Schutzgut Klima und Luft 32
2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 34
2.6 Schutzgut Mensch 36
2.6.1 Verkehr 36

2.6.2 Schallimmissionen 38
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 39
2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter 40
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 41
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 41
4.1 Vermeidung und Verringerung 41
4.2 Eingriffsermittlung 41
4.3 Ausgleich 41
5. Alternative Planungsmöglichkeiten 42
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 51
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 51
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung 52
III. Verfahren 54
IV. Anlage zum Bauleitplan 56
1. FESTSETZUNGSPLAN 56
1. Flächennutzungsplan Bereich „Brandlwiese“ Deckblatt Nr. 10 56

I. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - maßstablos

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

1. Anlass, Ziel und Zweck 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.

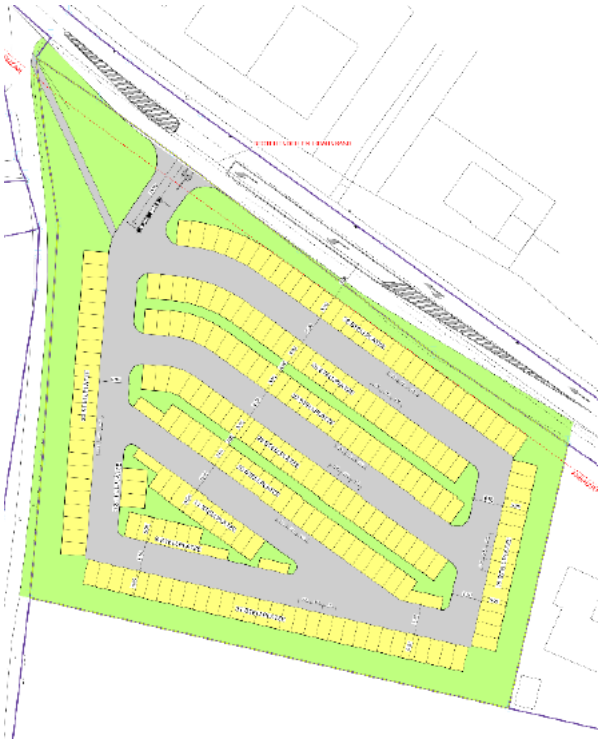
Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans „Brandlwiese“ durch Deckblatt Nr. 8. Durch die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden, 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 GEe 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.

2. Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung

2.1. Bedarfsermittlung

Vorliegend steht die geplante Gewerbeerweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs – der Rohde & Schwarz GmbH & Co. KG – in Rede. Diese hat ihren Erweiterungsbedarf gegenüber der Gemeinde plausibel begründet. Die Firma plant den zeitnahen Bau einer weiteren Produktionshalle auf ihrem nordwestlich des Plangebiets gelegenen Werksgelände im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“ Deckblatt Nr. 7. Der bereits im Jahr 2019 in Kraft getretene Bebauungsplan lässt dies zu. Durch den Bau der neuen Produktionshalle werden ca. 150 weitere Arbeitsplätze geschaffen. Zurzeit befindet sich im Bereich der geplanten Produktionshalle ein Werksparkplatz mit rund 90 Stellplätzen. Diese Stellplätze entfallen durch den Bau der neuen Halle und müssen ersetzt werden. Somit ergibt sich kurzfristig ein Stellplatzbedarf von ca. 240 Stellplätzen, der innerhalb des bestehenden Werksgeländes nicht befriedigt werden kann. Werden darüber hinaus die bis 2030 geplanten Werksentwicklungen in den Blick genommen, ergibt sich mittelfristig sogar ein Bedarf von insgesamt 450 Stellplätzen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Firma, zunächst einen Parkplatz und mittelfristig ein Parkhaus zu errichten. Der folgende Plan zeigt beispielhaft, wie ein solcher Parkplatz aussehen könnte und veranschaulicht zugleich, dass ein erheblicher Flächenbedarf besteht. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass auch während der Bauphase eines Parkhauses weiterhin Stellplätze vorgehalten werden müssen, lässt sich der Flächenbedarf auf ca. 8.000 m² veranschlagen.



Dem trägt die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung Rechnung.

2.2. 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. 300-400 m.

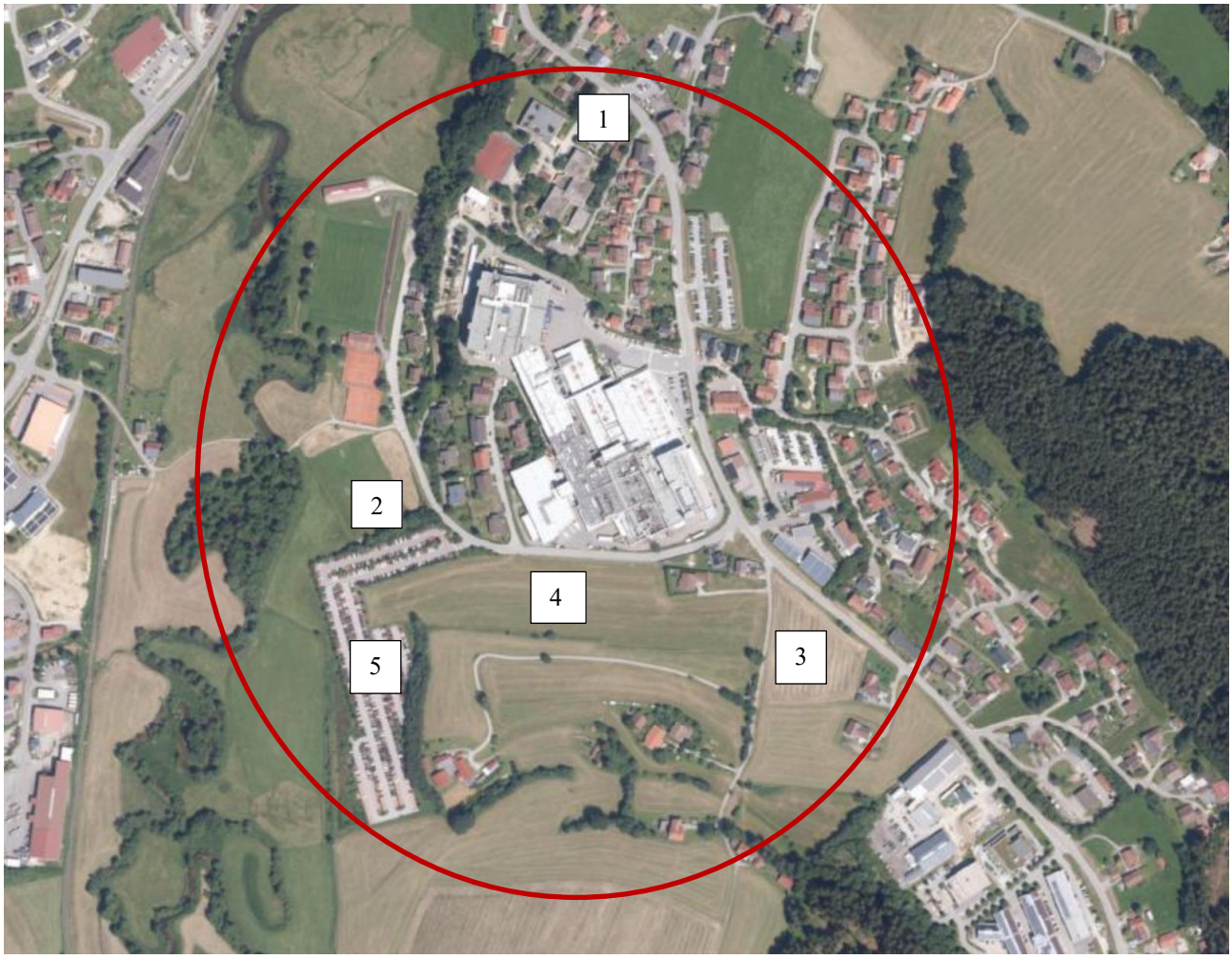
Folglich wird aufgrund der vorgegebenen maximalen Distanz der Bereich von ca. 400 m um das Werksgelände für einen möglichen Standort betrachtet. (siehe Abbildung).

Der Flächenbedarf wird mit ca. 8.000 m² angesetzt.

Folgende Kriterien sollen dementsprechend der Standortwahl zugrunde liegen:

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

Folgende Fläche wurden betrachtet:



Standort 1:

Der Standort 1 ist wie folgt zu bewerten:

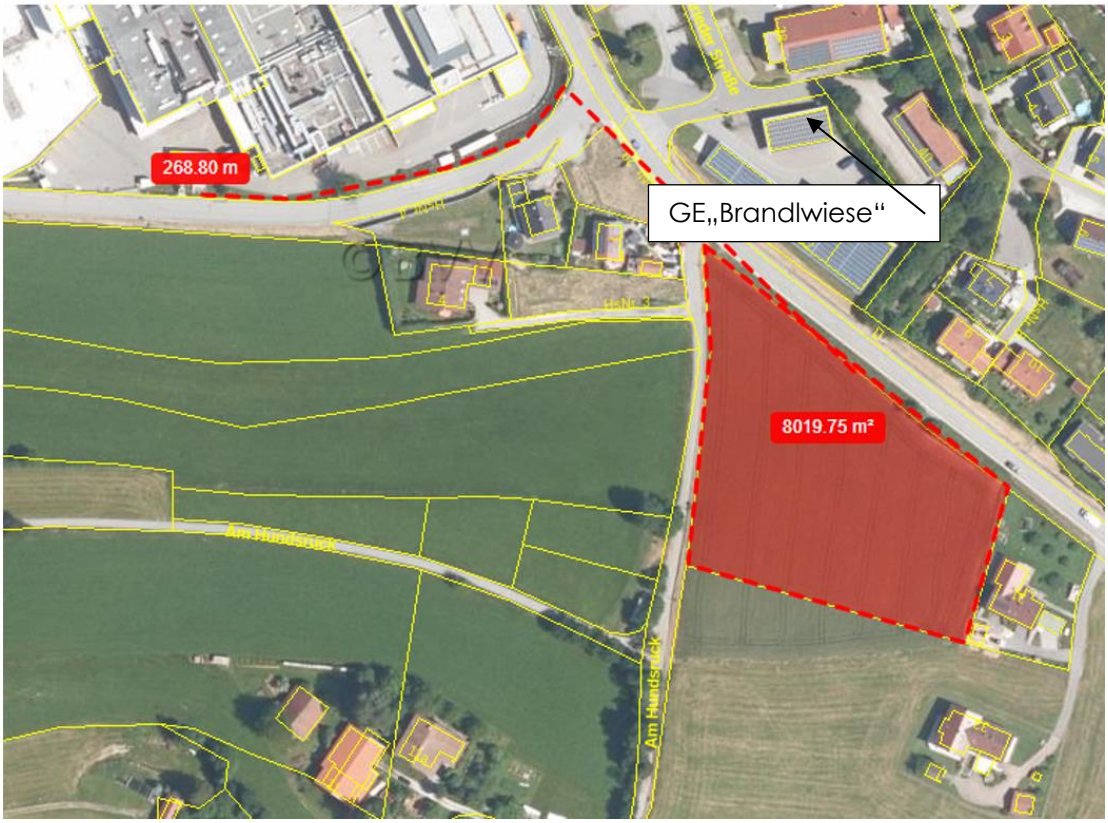
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Lage im Innenbereich – in direkter Verbindung mit der Schule auf dem jetzigen Parkplatz der Schule – gemeinsame Nutzung wäre Voraussetzung
- Entfernung zum Werksgelände 300-400 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 300 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m²
  - Flächengröße beträgt ca. 2.000 m²

Standort 2:

Der Standort 2 ist wie folgt zu bewerten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Fläche befindet sich im Außenbereich
- Entfernung zum Werksgelände 300-400 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 300 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m²
  - Flächengröße beträgt ca. 9.000 m²
- Zusätzliche Angaben
  - Die Fläche liegt zu 100% im Überschwemmungsgebiet
  - Unmittelbare Nähe zum Biotop
  - Erschließung entlang von Wohnbebauung – Schalltechnisch nicht möglich:
    Aus der Stellungnahme durch das GEOPLAN vom 30.06.2025 ist folgendes zu entnehmen:
    „Die Immissionsrichtwerte werden durch die nunmehr bestehende Nutzung bereits vollständig ausgeschöpft. Weitere zusätzliche Nutzung im Nachtzeitraum (22 h- 6 h) über die Jahnstraße ist daher nicht möglich.
    Das bedeutet, dass die Fläche für die Nutzung als Parkplatz/Parkhaus aus schallschutztechnischen Gründen nicht möglich ist
  - *Weiterhin wurde eine Nutzung der Variante 2 mit Zufahrt von Norden durch unser Büro geprüft. Auch hier würden sich durch die geplante Nutzung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben.“*

Standort 3:



Der Standort 3 ist wie folgt zu bewerten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Lage im Außenbereich
- Entfernung zum Werksgelände 300-400 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 270 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m²
  - Flächengröße beträgt ca. 8.000 m²
- Zusätzliche Angaben
  - Erschließung direkt von der Kreisstraße

Standort 4:

Der Standort 4 ist wie folgt zu bewerten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Lage im Außenbereich
- Entfernung zum Werksgelände 300-400 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 25-300 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m²
  - Flächengröße beträgt ca. 9.500 m²
- Zusätzliche Angaben
  - Aus schalltechnischer Sicht möglich, wenn die Zufahrt auf Höhe der Werkszufahrt in der Jahnstraße erfolgt.
  - Keine Zugriffsmöglichkeit. Grundstück wird vom Eigentümer nicht veräußert

Standort 5:

Der Standort 5 ist wie folgt zu bewerten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Fläche befindet sich im Innenbereich und wird bereits als Parkplatzfläche genutzt Eine Bebauung dieser Fläche mit einem Parkhaus/Parkdeck wäre denkbar
- Entfernung zum Werksgelände 300-400 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 300 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m²
  - Flächengröße beträgt ca. 20.424 m² – mit 733 bestehenden Parkplätzen
- Zusätzliche Angaben
  - Erschließung entlang von Wohnbebauung
  - Aus der Stellungnahme durch das GEOPLAN vom 30.06.2025 ist folgendes zu entnehmen:

    „Die Immissionsrichtwerte werden durch die nunmehr bestehende Nutzung bereits vollständig ausgeschöpft. Weitere zusätzliche Nutzung im Nachtzeitraum (22 h- 6 h) über die Jahnstraße ist daher nicht möglich. Weiterhin wurde eine Nutzung der Variante 2 mit Zufahrt von Norden durch unser Büro geprüft. Auch hier würden sich durch die geplante Nutzung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben.“

    Das bedeutet, dass eine erweiterte Nutzung der bestehenden Parkplatzfläche aus schallschutztechnischen Gründen nicht möglich ist.

Ergebnis der Standortanalyse:

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

Der Standort 3 erfüllt die erforderlichen städtebaulichen Belange. Eine Alternative im aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich vorzugswürdigen Innenbereich ist nicht vorhanden.

Die Ergebnisse der Bedarfsermittlung und Alternativenbetrachtung münden in vorliegende Planung.

3. Lage und Bestandssituation

3.1. Räumliche Übersicht, maßstablos

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.
Nordwestlich in ca. 100 m Entfernung befindet sich das Werk von Rohde und Schwarz.

3.2. Geltungsbereich

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

3.3. Derzeitige Nutzung

Bei der ca. 1 ha großen Geltungsbereichsfläche handelt es sich um eine ca. 8.000 m² große Grundstücksfläche, die derzeit landwirtschaftliche genutzt wird. Die übrigen Flächen sind größtenteils Straßenflächen.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

4.1. Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung hat unter Beachtung bzw. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern Stand 1. Juni 2023) und der Regionalplanung stattgefunden.

Gemäß LEP finden mit vorliegender Planung insbesondere die folgenden Festlegungen Beachtung bzw. Berücksichtigung:

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.

Vorliegend wird die Standortqualität gestärkt, da für einen in der Gemeinde seit langem ansässigen Gewerbebetrieb, der eine wichtige Stütze der heimischen Wirtschaft darstellt, dringend benötigte Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten am bereits etablierten Standort geschaffen werden. Andernfalls müsste sich der Betrieb nach einem anderen Standort umsehen, was eine Schwächung des vorhandenen Standorts bedeuten würde.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

In der Begründung zu diesem Ziel wird das Folgende ausgeführt: „Folgende Flächen kommen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:

- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,

- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,

- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,

- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.“

Weiter heißt es in der Begründung: „Potenziale der Innenentwicklung sind dann begründet nicht ausreichend, wenn ein über die vorhandenen und verfügbaren Potenziale hinausgehender Siedlungsflächenbedarf besteht, der sich im Wesentlichen aus den zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen oder Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen ergibt.“

Vorliegend steht die geplante Gewerbeerweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs – der Rohde & Schwarz GmbH & Co. KG – in Rede. Diese hat ihren Erweiterungsbedarf gegenüber der Gemeinde plausibel begründet. Danach lässt sich der Flächenbedarf auf ca. 8.000 m² veranschlagen (siehe die vorstehenden Ausführungen zur Alternativenprüfung). Im Rahmen der Alternativenprüfung sind

neben dem Plangebiet weitere vier Standorte in räumlich zumutbarer Entfernung in den Blick genommen worden. Zwei dieser Standorte befinden sich gleichfalls im Außenbereich und scheiden aus, weil sich der eine Standort im Überschwemmungsgebiet befindet und der andere nicht verfügbar ist. Im Innenbereich ließen sich nur zwei Standorte ausmachen, von denen einer mit 2.000 m² Größe deutlich zu klein ist, um den Flächenbedarf zu befriedigen. Der andere Standort ist bereits mit einem Parkplatz der Firma bebaut, so dass dort der kurzfristig benötigte Parkplatz nicht hergestellt werden kann. Hinzu kommt, dass auch die Überbauung des bestehenden Parkplatzes mit einem Parkhaus oder Parkdeck an diesem Standort aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausscheidet. Potenziale der Innenentwicklung sind daher nicht vorhanden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Anbindegebot wird gewahrt, da nördlich und nordöstlich des Plangebiets geeignete Siedlungseinheiten für eine Anbindung mit einer Größe von weit mehr als 4 ha vorhanden sind. In der Rechtsprechung sind 4 ha als ausreichend erachtet worden (vgl. VGH München, Beschluss vom 29.03.2022 - 2 N 21.184 - juris Rn. 22). Dem steht nicht entgegen, dass das Plangebiet durch die Kaikenrieder Straße von der nördlichen Siedlungseinheit getrennt wird, da das Anbindungsgebot auch dem Zweck dient, den Neubau von Erschließungsstraßen zu vermeiden, und das Plangebiet mit der Anbindung an die Kaikenrieder Straße gerade diesem Zweck gerecht wird (vgl. VGH München, Beschluss 29.03.2022 - 2 N 21.184 - juris Rn. 23).

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Vorliegend werden die Standortvoraussetzungen verbessert, da für einen in der Gemeinde seit langem ansässigen Gewerbebetrieb, der eine wichtige Stütze der heimischen Wirtschaft darstellt, dringend benötigte Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Planung bereitet auf Ebene des Flächennutzungsplans den Verlust eines hochwertigen Ackerstandortes vor, der zudem gut erreichbar gelegen ist. Gleichwohl wird der Planung der Vorrang gegeben. Ausschlaggebend hierfür ist zum einen, dass der überplante Ackerstandort eine eher geringe Größe von unter einem Hektar aufweist, so dass dessen Verlust landwirtschaftliche Betriebe nicht gefährdet (vgl. zu dieser Wertung auch Art. 2 BayAgrG). Zudem sind in der Gemeinde und der Region nach wie vor in erheblichem Umfang gut geeignete Flächen für die

landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Demgegenüber lassen sich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Erweiterung des seit langem ortsansässigen Gewerbebetriebs nur in räumlicher Nähe zum vorhandenen Betrieb schaffen. Der Förderung der Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten wird nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Gemeinde der Vorrang gegeben.

Gemäß Regionalplan Donau-Wald finden mit vorliegender Planung insbesondere die folgenden Festlegungen Beachtung bzw. Berücksichtigung:

B IV WIRTSCHAFT

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.

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.

Den vorstehenden Zielen und Grundsätzen des Regionalplans trägt die vorliegende Planung Rechnung, indem sie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Erweiterung eines seit langem ansässigen Gewerbebetriebs schafft, der eine wichtige Stütze der heimischen Wirtschaft darstellt.

6 Land- und Forstwirtschaft

6.2 (G) Die für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen sind soweit möglich für diese Nutzung zu erhalten und durch standortgemäße und umweltverträgliche Bewirtschaftungsformen langfristig zu sichern.

Die Planung bereitet auf Ebene des Flächennutzungsplans den Verlust eines hochwertigen Ackerstandortes vor, der zudem gut erreichbar gelegen ist. Gleichwohl wird der Planung der Vorrang gegeben. Ausschlaggebend hierfür ist zum einen, dass der überplante Ackerstandort eine eher geringe Größe von unter einem Hektar aufweist, so dass dessen Verlust landwirtschaftliche Betriebe nicht gefährdet (vgl. zu dieser Wertung auch Art. 2 BayAgrG). Zudem sind in der Gemeinde und der Region nach wie vor in erheblichem Umfang gut geeignete Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Demgegenüber lassen sich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Erweiterung des seit langem ortsansässigen Gewerbebetriebs nur in räumlicher Nähe zum vorhandenen Betrieb schaffen. Der Förderung der Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten wird nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Gemeinde der Vorrang gegeben.

4.2. Naturschutzrecht

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.

5. Planinhalte

5.1. Art der baulichen Nutzung

Um die beabsichtigte Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans „Brandlwiese“ durch Deckblatt Nr. 8 aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird ein Gewerbegebiet dargestellt. Weitere Darstellungen (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung) erfolgen nicht. Dies soll der Ebene des Bebauungsplans vorbehalten bleiben.

5.2. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Kaikenrieder Straße“ im Norden des Geltungsbereichs und über vorhandene oder ggf. noch zu herzustellende Leitungen bzw. Kanäle. Nach der im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens erstellten Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 22.12.2025 kann der Mehrverkehr von den vorhandenen Straßen auch ohne Ausbaumaßnahmen leistungsfähig aufgenommen werden.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Schalltechnischer Bericht Nr. S2502012 Geoplan GmbH 17.12.2025. Aus dem Bericht ergibt sich die Notwendigkeit einer Geräuschkontingentierung, um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Diese Geräuschkontingentierung erfolgt auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 auf der Ebene des Bebauungsplans.

7. Auswirkung der Planung

Durch die Planung werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans die Voraussetzungen geschaffen um die beabsichtigte Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans „Brandlwiese“ durch Deckblatt Nr. 8 durchführen zu können. Hierdurch wird einem in der Gemeinde seit langem ansässigen Gewerbebetrieb, der zahlreiche Arbeitsplätze im Gemeindegebiet geschaffen hat und eine wichtige Stütze der heimischen Wirtschaft darstellt, die von ihm beabsichtigte Entwicklung und Erweiterung ermöglicht. Dies sichert nicht nur Arbeitsplätze, sondern wird prognostisch auch zur Entstehung weiterer Arbeitsplätze im Gemeindegebiet führen. Da auf der Ebene des Bebauungsplans nicht nur die konkret geplanten Vorhaben des Gewerbebetriebs (Parkplatz und Parkhaus) zugelassen werden, sondern auch andere gewerbegebietstypische Nutzungen, wird auch unabhängig von den aktuellen Bauabsichten langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen gewährleistet.

Infolge der Bebauung des GE wird es zu einer Zunahme des Verkehrs kommen. Nach der Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 22.12.2025, die im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, kann der Mehrverkehr jedoch von den vorhandenen Straßen auch ohne Ausbaumaßnahmen leistungsfähig aufgenommen werden.

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Schalltechnischer Bericht Nr. S2502012 Geoplan GmbH 17.12.2025. Aus dem Bericht ergibt sich die Notwendigkeit einer Geräuschkontingentierung, um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Diese Geräuschkontingentierung erfolgt auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 auf der Ebene des Bebauungsplans.

Die Planung bereitet auf Ebene des Flächennutzungsplans den Verlust eines hochwertigen Ackerstandortes vor, der zudem gut erreichbar gelegen ist. Allerdings weist der überplante Ackerstandort eine eher geringe Größe von unter einem Hektar auf, so dass dessen Verlust landwirtschaftliche Betriebe nicht gefährdet (vgl. zu dieser Wertung auch Art. 2 BayAgrG). Zudem sind in der Gemeinde und der Region nach wie vor in erheblichem Umfang gut geeignete Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung vorhanden.

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

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 10.04.205 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung durch Deckblatt Nr. 10 zu ändern.

Der Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 10 hat eine Fläche von ca. 1 ha.

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 GEe 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. Daher wird im Wesentlichen ein GE dargestellt und im nördlichen Bereich eine Straßenverkehrsfläche, die sich am Bestand orientiert.

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“.

Für das gegenständliche Bauleitplanverfahren wurden folgende Fachgutachten 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

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

Es wird ein Wasserrechtsverfahren für die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers durchgeführt.

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

<u>Beschreibung:</u>

Der Änderungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Amtlich kartierte Biotope sind nicht betroffen.

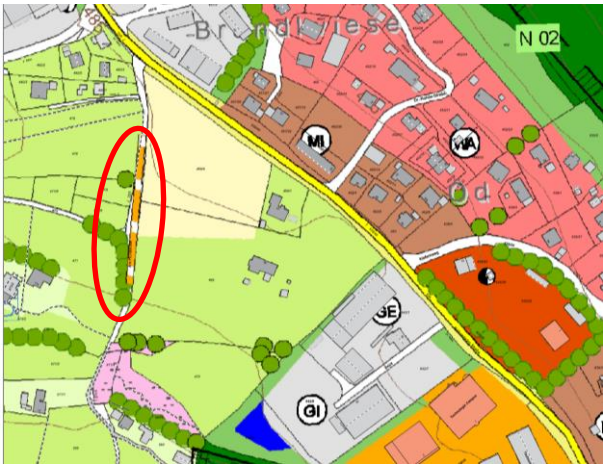
Der Standort liegt innerhalb der Streusiedlung „Am Hundsruck“ zwischen dem Betrieb Rohde & Schwarz und dem Gewerbegebiet beim Technologiecampus.

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 Änderungsbereich ist abgesehen von 2 Sträuchern auf der Straßenböschung der Kaikenrieder Straße kein Gehölzbestand vorhanden.



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

Nur die gegenüberliegende westliche Böschung ist abschnittweise mit jungen Gehölzen bewachsen.

Auswirkungen:

Die Biotopnutzungstypen im Änderungsbereich, 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.

Die Straßenböschungen entsprechen dem Biotopnutzungstyp V51 „Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen“ und sind mit 3 Wertpunkten einzustufen.

Der angrenzende Hohlweg in einem Abschnitt der Straße „Am Hundsruck“ (Biotopnutzungstyp V4 – 10 Wertpunkte) liegt außerhalb des Änderungsbereichs. Die Straße „Am Hundsruck“ wird auch bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen 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:

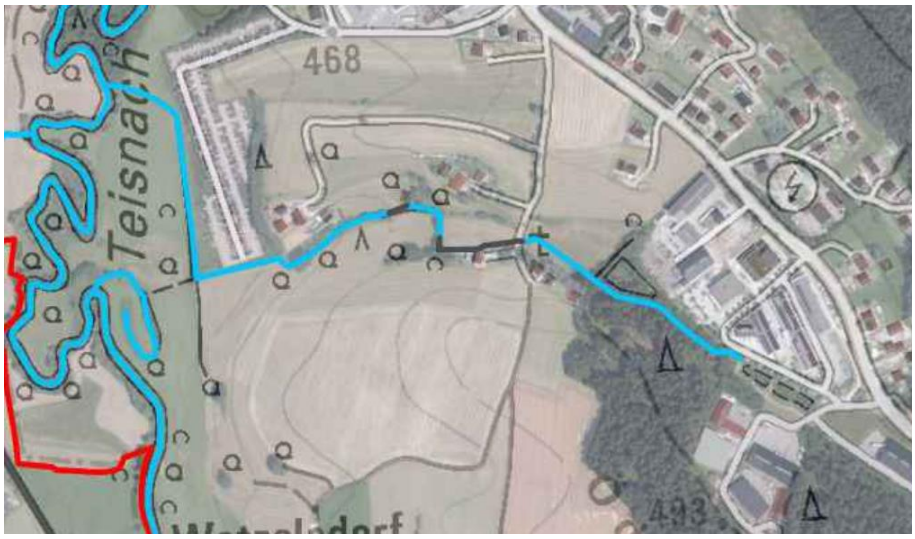
Der Standort liegt außerhalb der Talaue und Überschwemmungsgebiete der Teisnach und ist nicht als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand. In der sandig-grusigen Verwitterungszone des Granits kann Regenwasser versickern. Ein Sickertest hat ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht in ausreichender Menge möglich ist.

Gewässer und Quellen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Der Oberflächenabfluss bei Starkregen fließt in diesen Wiesengraben in 150 m Entfernung. Es gibt bis zum Wiesengraben keine Unterlieger.

Der Vorabzug der Gewässerrandstreifenkarte des WWA Deggendorf[1] zeigt den aktuellen Verlauf und die Verrohrung des Wiesengrabens.



Der Wiesengraben mündet in die Teisnach.

1 https://www.wwa-deg.bayern.de/themen/fluesse_seen/gewaesserrandstreifen/regen/doc/teisnach.pdf

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch den Versiegelungsgrad erheblich reduziert.

Es wird ein Konzept zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung erstellt und in einem separaten Wasserrechtsverfahren geprüft und genehmigt.

Ergebnis:

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

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

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 ich um eine ertragreiche Braunerde aus skelettführendem Kryo-Sand bis Grussand.

Auswirkungen:

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen und ein Ackerstandort verloren.

Das Gewerbegebiet hat einen hohen Versieglungsgrad.

Ergebnis:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Zur Beurteilung des Schutzgutes wurde ein Fachgutachten erstellt.

Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wurde eine 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. Die Zitate aus dem Fachgutachten werden durch kursive Schrift gekennzeichnet. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Lokalklima:

Die klimatischen Verhältnisse wurden auf der Basis der Landesweiten Klimaanalyse (Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021)) und weiteren Modellrechnungen des Gutachters dargestellt.

Derzeit befinden sich auf dem Plangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Plangebiet stellt aufgrund dieser Nutzung eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Die Wohngebiete um das Plangebiet sind wenig dicht besiedelt und auch thermisch nur gering belastet.

Kaltluft strömt in den Abendstunden aus den Hanglagen östlich und westlich des Tals der Teisnach in den Siedlungsraum. Das Plangebiet leitet die Hangabwinde aus Osten in Richtung der Teisnach bodennah weiter. In Lee des Plangebiets sind jedoch keine Wohnhäuser vorhanden.

Eine Stunde nach Sonnenuntergang bildet sich ein Talabwind entlang der Teisnach aus südlicher und südöstlicher Richtung aus. Die Kaltluft ist am mächtigsten entlang des Flusses Teisnach. Auf dem Plangebiet wurde eine sehr geringe Windgeschwindigkeit und Volumenflussdichte berechnet. Gleichzeitig ist die Kaltluftströmung so mächtig, dass der Ort und auch das geplante Parkhaus überströmt werden.

Durch die Schotterfläche heizt sich das Plangebiet tagsüber stärker auf und kühlt nachts aber auch wieder vergleichsweise stark ab. Durch die Hinderniswirkung des geplanten Parkhauses wird die Grundrauigkeit entlang der Kaikenrieder Straße für den Talabwind, welcher den Hauptort Teisnach belüftet nicht wesentlich erhöht. 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.

Die größten Änderungen der Lufttemperatur ergeben sich im überplanten Gebiet selbst. Im direkt angrenzenden Bereich an den Parkplatz wird es zu einer leichten Temperaturerwärmung tagsüber und abends kommen.

Luftqualität:

Staubniederschlag bezeichnet die Deposition von Staub auf eine horizontale Fläche. Er ist für sichtbare Verschmutzungen verantwortlich, jedoch nicht gesundheitsschädlich.

Die Auspuffemissionen der Fahrzeuge sind in den Staubemissionen enthalten. Die Auspuffemissionen werden vollständig in Form von Feinstaub freigesetzt.

Zur Beurteilung wird auf den Immissionswert der TA Luft zurückgegriffen. Der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Staubniederschlag ist sichergestellt, wenn die ermittelte Gesamtbelastung den Immissionswert von 0,35 g/(m²·d) nicht überschreitet. Die Irrelevanzschwelle beträgt 3 % des Immissionswerts.

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 an den Beurteilungspunkten ein.

Die im Bebauungsplan festzusetzenden Eingrünungen entlang der Grenze des Plangebiets *bewirken eine Reduktion der Windgeschwindigkeit. Innerhalb des Bewuchses setzen sich*

die Stäube auf den Blättern ab, so dass die Bepflanzung wie ein Schwerkraftabscheider wirkt. Bei Regen werden die Stäube wieder von den Blättern abgewaschen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Änderungsbereich 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. Der vorhandene hohe Gehölzbewuchs am Hang des Teisnachtales kann insbesondere die hohen und weißen Gebäude im Betriebsgelände von Rohde & Schwarz nicht vollständig eingrünen.

Aus 1,9 km Entfernung oberhalb Hartmannsgrub ist das Baugrundstück nur mit 2-facher Vergrößerung erkennbar.

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

Die Straße „Am Hundsruck“ ist als örtlicher Wanderweg „Rundweg Teisnachtal“ ausgewiesen.

Die Kaikenrieder Straße ist als Örtlicher Wanderweg „Winterwanderweg“ ausgewiesen.

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

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

Ergebnis:

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind Auswirkungen gegeben.

Einschränkungen der Aussicht / Fernsicht sind hinzunehmen.

Das Schutzgut Erholung ist nicht betroffen, die ausgewiesenen örtlichen Wanderwege können uneingeschränkt genutzt werden.

Eine Eingrünung soll als Minderungsmaßnahme im parallel aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt werden.

2.6 Schutzgut Mensch

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

2.6.1 Verkehr

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

Die Zitate aus dem Fachgutachten werden durch kursive Schrift gekennzeichnet.

Die Verkehrsuntersuchung ist Grundlage des schalltechnischen Berichts.

Die Verkehrsuntersuchung bewertet die Auswirkungen der Planungen auf das Straßennetz und den neuen Knotenpunkt zu einem geplanten Parkhaus, für den vom Straßenbauamt eine Linksabbiegespur für die neue Zufahrt zu einem Parkhaus gefordert wird.

In der Verkehrsuntersuchung wird der Prognosehorizont 2040 betrachtet, das heißt, der Zustand nach Bau des neuen mehrstöckigen Parkhauses, da die Verkehrserzeugung des Parkhauses den verkehrlichen Worst-Case-Fall darstellt.

Für dieses Gewerbegebiet sind nach §8 BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig, wie z.B. Lagerplätze, Parkhäuser, Parkplätze und Büro- und Verwaltungsgebäude.

Der Gutachter hat eine Vergleichsprognose für drei Bebauungsvarianten Handwerk/Kleinproduktion, Büro/Verwaltung sowie allgemeines Gewerbegebiet durchgeführt.

Bei allen drei Bebauungsvarianten liegen die Prognosen der Kfz-Gesamtverkehrserzeugung deutlich unter den Kfz-Verkehrsprognosen für ein Parkhaus mit maximal 1.200 Kfz-Fahrten/24 Stunden. Allerdings erzeugt ein Parkhaus nur Pkw-Verkehr, bei den anderen zulässigen Nutzungen wird auch Schwerverkehr erzeugt. Beim Vergleichsansatz „Handwerk/ Kleinproduktion“ ist die Verkehrserzeugung im Schwerverkehr mit 30 Kfz-Fahrten/24 Stunden (Lkw>3,5t) am höchsten.

Die Verteilung des Neuverkehrs der Planungen wurde entsprechend der Erreichbarkeit der umliegenden Ziele und der Anbindung an das übergeordnete Verkehrsstraßennetz wie folgt angesetzt:

- *33% Nord* (Ortsmitte Teisnach)
- *67% Süd* (Kaikenried bzw. Wetzelsdorf)

Um mit den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung auf der sicheren Seite zu liegen, wird trotz der eher rückläufigen Tendenz der stagnierenden Verkehrsentwicklung (Anm.: Landesverkehrsmodell und Bevölkerungsprognose) *in der Verkehrsuntersuchung für den Zeitraum zwischen 2025 und 2040 eine allgemeine Verkehrssteigerung auf allen Straßenabschnitten von 5 % im Gesamttagesverkehr und 5 % zu den verkehrlichen Spitzenstunden im Prognose-Nullfall 2040 angesetzt.*

Die künftigen Prognoseverkehrsbelastungen 2040 stellen die Summen aus den Verkehrsbelastungen im Prognose-Nullfall 2040 und dem Neuverkehr aus den Planungen

zum Parkhaus (Worst-Case-Fall der Verkehrserzeugung für die Planungsfläche) unter Berücksichtigung der Verkehrsverlagerungen durch den Wegfall von 90 Stellplätzen auf dem Firmengelände dar.

Zu den verkehrlichen Spitzenstunden wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung kein entfallender Verkehr aufgrund des Wegfalls der Stellplätze angesetzt, sondern nur der Mehrverkehr der Planungen zum Parkhaus auf den Nullfall addiert.

Der Mehrverkehr der Planungen führt auf der Kaikenrieder Straße (REG 18) nördlich des Parkhauses zu Verkehrszunahmen von 280 Kfz-Fahrten/24 Stunden, was einer Zunahme von 5,8 % entspricht. Südlich des Parkhauses steigen die Verkehrsbelastungen der Kaikenrieder Straße (REG 18) um 640 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden (+ 13,2 % gegenüber der Nullfallbelastung).

Das Verkehrsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Zu den verkehrlichen Spitzenstunden fahren künftig in der Morgenspitze (6.30 – 7.30 Uhr) etwa 270 Fahrzeuge in das Parkhaus (10 ausfahrende Pkw) und in der Abendspitze etwa 180 Pkw aus dem Parkhaus (10 Zufahrer).

Im Prognose Planfall 2040, in dem neben 5 % allgemeiner Verkehrssteigerungen auch der Mehrverkehr der Planungen abzüglich der Verkehrsverlagerungen durch den Wegfall eines Parkplatzes auf dem Firmengelände angesetzt wird, steigt die Verkehrsbelastung auf der Kaikenrieder Straße (REG 18) um etwa 5 % bzw. 13 % (nördlich bzw. südlich) auf maximal 5.480 Kfz-Fahrten/24 Stunden südlich des geplanten Parkhauses.

Die Kaikenrieder Straße (REG 18) kann den Mehrverkehr der Planungen leistungsfähig aufnehmen, die Straßenfunktion nach RASt06 ändert sich dabei nicht und planungsbedingte Ausbaumaßnahmen im Straßenquerschnitt sind nicht notwendig.

Der unsignalisierte Knotenpunkt Kaikenrieder Straße (REG 18)/ neue Anbindung Parkhaus erhält nach Leistungsfähigkeitsberechnung gemäß HBS 2015 im Prognose Planfall 2040 in allen untersuchten Varianten und zu beiden Spitzenstunden jeweils die sehr gute Bewertung Qualitätsstufe QSV „A“ nach HBS 2015.

Für die Abwicklung der maximal 270 Zufahrer/Stunde, davon ca. 180 Kfz/Stunde von Süden kommend, morgens zwischen 6.30 und 7.30 Uhr 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.

2.6.2 *Schallimmissionen*

Es wurde folgendes Fachgutachten erstellt:

Schalltechnischer Bericht Nr. S2502012 - Bebauungsplan Brandlwiese, Deckblatt Nr. 8, Markt Teisnach, Stand: 17.12.2025 – erstellt durch: Geoplan GmbH, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen

Bestand und Vorbelastung

Die Wohnhäuser im Änderungsbereich des gültigen Bebauungsplans GE Brandlwiese und im Umgriff des gegenständlichen DB 8 zum Bebauungsplan Brandlwiese genießen den Schutzstatus eines Dorf- oder Mischgebietes.

Zum Schutz vor Gewerbelärm müssen folgende Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm eingehalten werden:

Orientierungswerte OW der DIN 18005 /13/– Gewerblich bedingter Lärm [dB(A)]				
Zeitraum	**WR**	**WA**	**MD/MI**	**GE**
Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	50	55	60	65
Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)	35	40	45	50

WR: reines Wohngebiet *MD/MI: Kern-, Dorf-, Mischgebiet*
WA: allgemeines Wohngebiet *GE: Gewerbegebiet*

Gem. DIN 18005 sollten die Orientierungswerte bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden. Bei Außen- und Außenwohnbereichen gelten grundsätzlich die Orientierungswerte des Zeitbereichs „tags“.

Gemäß A.1.3 der TA-Lärm liegen maßgebliche Immissionsorte bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Als schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 zählen

- *Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;*
- *Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;*
- *Bettenräume in Krankenhäuser und Sanatorien;*
- *Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;*
- *Büroräume;*
- *Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume*

Der schalltechnische Bericht berücksichtigt folgende Vorbelastungen durch

- GE Hundsruck – Betrieb Rohde & Schwarz
- GE Brandlwiese
- GE/GI/SO Teisnach Oed
- GI Teisnach Oed II
- Gemeinbedarfsfläche des Bauhofs inkl. Biomasseheizwerk

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.

Maßnahmen:

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. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 – 6.00 Uhr überschreiten:

Das jeweilige reduzierte Immissionskontingent zur Tag- und Nachtzeit wird an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.

Es wurde eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durchgeführt. Für das geplante Gewerbegebiet wurde somit eine externe Gliederung vorgenommen bzw. es werden Festsetzungen im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Gemeinde getroffen. Es wird deshalb in vorliegendem Fall baugebietsübergreifend auf den bestehenden Bebauungsplan „GE/GI/SO Teisnach Oed“ Bezug genommen, welcher sich südöstlich der neuen Planfläche befindet. Dieser Bebauungsplan setzt ein Gewerbe- und Industriegebiet fest, welches Teilflächen enthält, die mit ausreichend hohen Emissionskontingenten belegt sind, welche eine Ansiedlung aller gem. § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe ermöglicht.

In der Summe wird somit seitens der Gemeinde Teisnach das Ziel verfolgt auf Teilflächen des bestehenden Bebauungsplans „GE/GI/SO Teisnach Oed“ eher „lautere“ und auf der neuen Teilfläche des überplanten Gewerbegebiets „GE Brandlwiese“ in Bezug auf die Nachtzeit eher „leisere“ Gewerbebetriebe anzusiedeln.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale 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 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, Geländenivellierung 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
Landschafts bild 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

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 müssen auf Ebene des Bebauungsplans planlich bzw. textlich festgesetzt werden:

Faktor Biotop- und Artenschutz, Wasserhaushalt und Landschafts- und Ortsbild

- Eingrünung
- Beleuchtung Fassaden und Außenanlagen insektenschonend
- Versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen

Faktor Mensch / Immissionsschutz

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit zulässigem Emissionskontingent auf der „Emissionsbezugsfläche“

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 Änderungsbereich ist ca. 0,8 ha groß.

Die Biotopnutzungstypen im Änderungsbereich 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:

Änderungsbereich x GRZ x Biotopwert = Ausgleichsbedarf in Wertpunkten.

8.000 m² x 0,8 x 3 WP = 19.200 WP

Mit der Ausweisung des GE kann ein Ausgleichsbedarf von bis zu 20.000 WP entstehen.

Landschaftsbild

Die Ausweisung des GE wird eine Gewerbebebauung zulassen. Es kann am Standort ein sehr hohes Gebäude entstehen.

Eine wirksame Eingrünung muss im Bebauungsplan festgesetzt werden.

4.3 Ausgleich

Das für den Ausgleich vorgesehene Flurstück 494 befindet sich im Eigentum der Rohde & Schwarz GmbH & Co. KG und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Biomasseheizwerk Jahnstraße“. In Bezug auf die Teilfläche des Flurstücks 494, die für den Ausgleich vorgesehen ist, setzt der Bebauungsplan „Biomasseheizwerk Jahnstraße“ eine Fläche für die Landwirtschaft fest. In der Begründung zum Bebauungsplan „Biomasseheizwerk Jahnstraße“ heißt es zu dieser Fläche: „Es verbleibt dann eine Restfläche, die als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen wird und bei nachfolgenden Bauleitplanungen als Ausgleichsfläche verfügbar ist.“

Der Ausgleich erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Gesichert werden die Ausgleichsmaßnahmen nach dem städtebaulichen Vertrag durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

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.

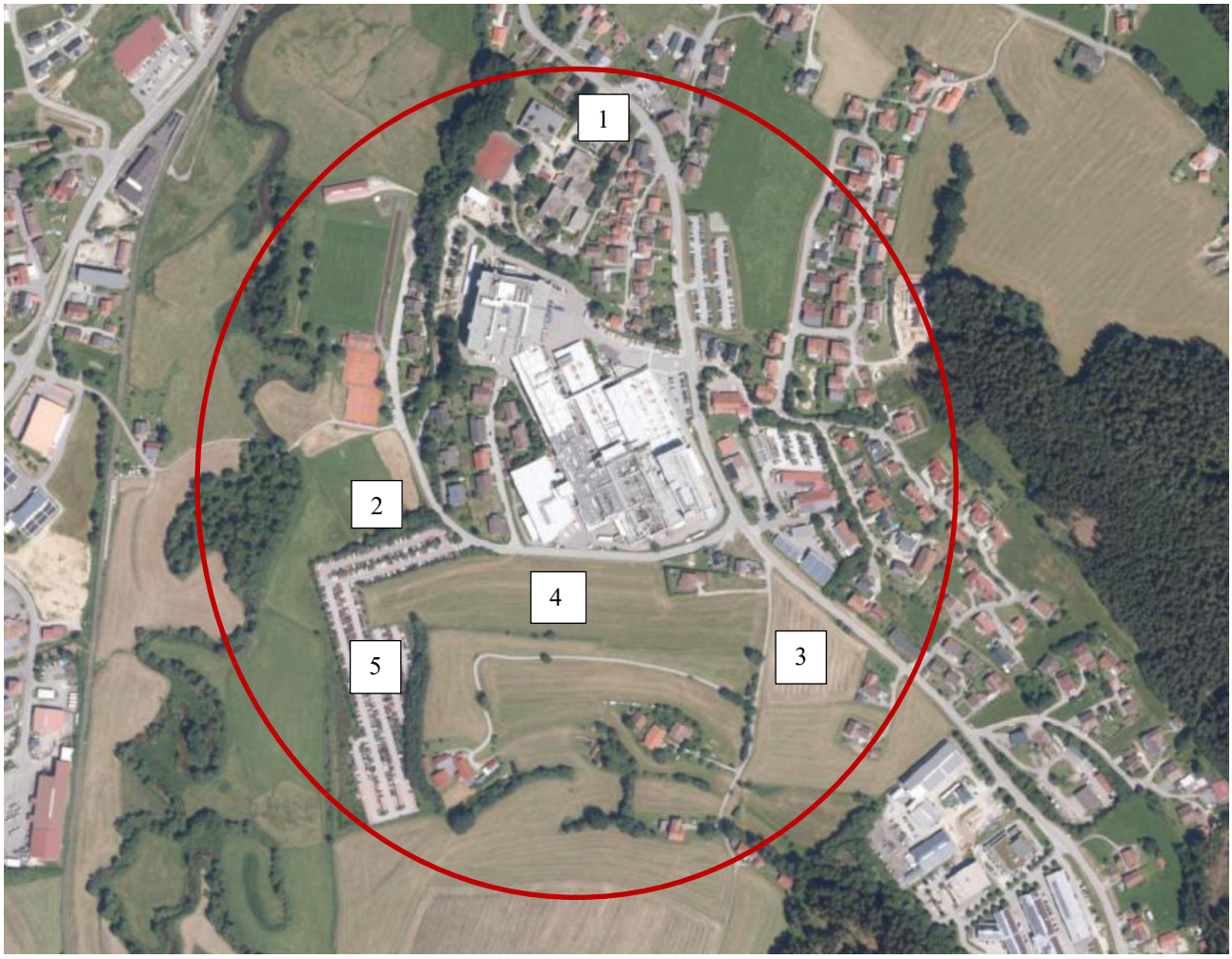
Folglich wird aufgrund der vorgegebenen maximalen Distanz der Bereich von ca. 400 m um das Werksgelände für einen möglichen Standort betrachtet. (siehe Abbildung).

Der Flächenbedarf wird mit ca. 8.000 m² angesetzt.

Folgende Kriterien sollen dementsprechend der Standortwahl zugrunde liegen:

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

Folgende Fläche wurden betrachtet:



Standort 1:

Der Standort 1 ist wie folgt zu bewerten:

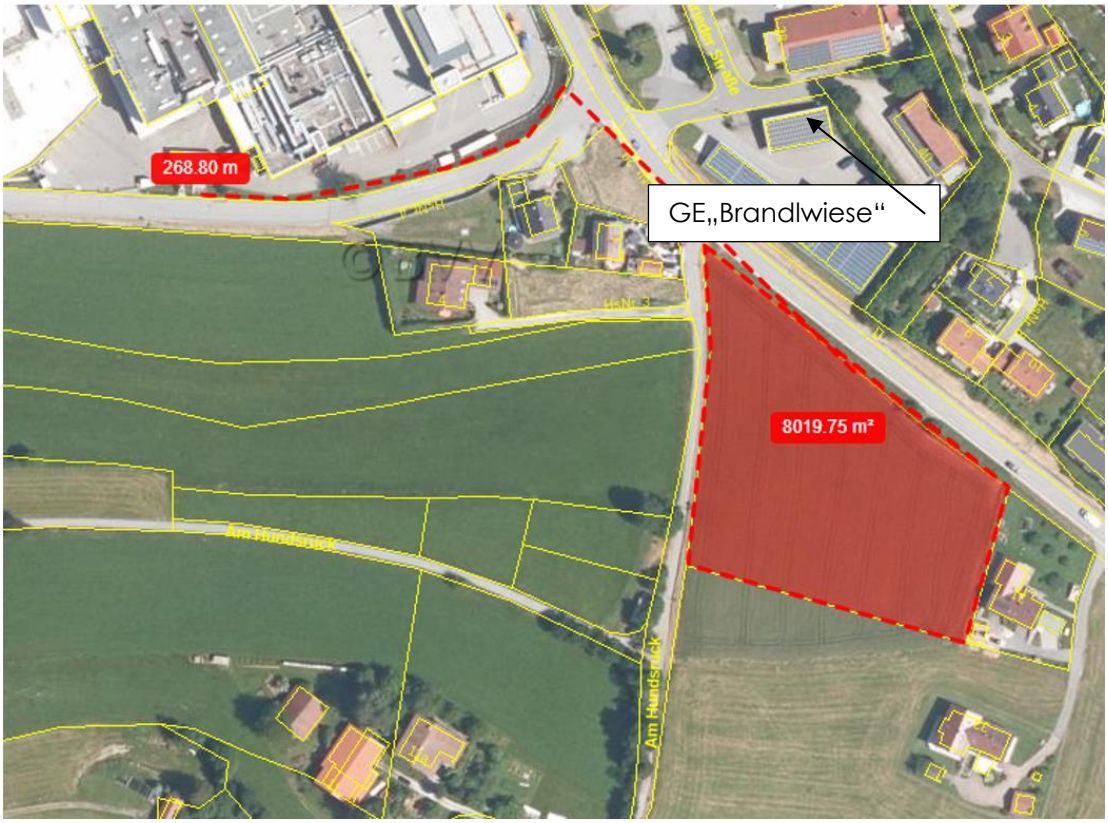
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Lage im Innenbereich – in direkter Verbindung mit der Schule auf dem jetzigen Parkplatz der Schule – gemeinsame Nutzung wäre Voraussetzung
- Entfernung zum Werksgelände 300-400 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 300 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m²
  - Flächengröße beträgt ca. 2.000 m²

Standort 2:

Der Standort 2 ist wie folgt zu bewerten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Fläche befindet sich im Außenbereich
- Entfernung zum Werksgelände 300-400 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 300 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m²
  - Flächengröße beträgt ca. 9.000 m²
- Zusätzliche Angaben
  - Die Fläche liegt zu 100% im Überschwemmungsgebiet
  - Unmittelbare Nähe zum Biotop
  - Erschließung entlang von Wohnbebauung – Schalltechnisch nicht möglich:
    Aus der Stellungnahme durch das GEOPLAN vom 30.06.2025 ist folgendes zu entnehmen:
    „Die Immissionsrichtwerte werden durch die nunmehr bestehende Nutzung bereits vollständig ausgeschöpft. Weitere zusätzliche Nutzung im Nachtzeitraum (22 h- 6 h) über die Jahnstraße ist daher nicht möglich.
    Das bedeutet, dass die Fläche für die Nutzung als Parkplatz/Parkhaus aus schallschutztechnischen Gründen nicht möglich ist
  - *Weiterhin wurde eine Nutzung der Variante 2mit Zufahrt von Norden durch unser Büro geprüft. Auch hier würden sich durch die geplante Nutzung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben.“*

Standort 3:



Der Standort 3 ist wie folgt zu bewerten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Lage im Außenbereich
- Entfernung zum Werksgelände 300-400 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 270 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m²
  - Flächengröße beträgt ca. 8.000 m²
- Zusätzliche Angaben
  - Erschließung direkt von der Kreisstraße

Standort 4:

Der Standort 4 ist wie folgt zu bewerten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Lage im Außenbereich
- Entfernung zum Werksgelände 300-400 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 25-300 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m²
  - Flächengröße beträgt ca. 9.500 m²
- Zusätzliche Angaben
  - Aus schalltechnischer Sicht möglich, wenn die Zufahrt auf Höhe der Werkszufahrt in der Jahnstraße erfolgt.
  - Keine Zugriffsmöglichkeit. Grundstück wird vom Eigentümer nicht veräußert

Standort 5:

Der Standort 5 ist wie folgt zu bewerten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Fläche befindet sich im Innenbereich und wird bereits als Parkplatzfläche genutzt Eine Bebauung dieser Fläche mit einem Parkhaus/Parkdeck wäre denkbar
- Entfernung zum Werksgelände 300-400 m - max. 5 Gehminuten
  - Entfernung beträgt ca. 300 m
- Flächenbedarf ca. 8.000 m²
  - Flächengröße beträgt ca. 20.424 m² – mit 733 bestehenden Parkplätzen
- Zusätzliche Angaben
  - Erschließung entlang von Wohnbebauung
  - Aus der Stellungnahme durch das GEOPLAN vom 30.06.2025 ist folgendes zu entnehmen:

    „Die Immissionsrichtwerte werden durch die nunmehr bestehende Nutzung bereits vollständig ausgeschöpft. Weitere zusätzliche Nutzung im Nachtzeitraum (22 h- 6 h) über die Jahnstraße ist daher nicht möglich. Weiterhin wurde eine Nutzung der Variante 2 mit Zufahrt von Norden durch unser Büro geprüft. Auch hier würden sich durch die geplante Nutzung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben.“

    Das bedeutet, dass eine erweiterte Nutzung der bestehenden Parkplatzfläche aus schallschutztechnischen Gründen nicht möglich ist

Ergebnis der Standortanalyse:

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

Der Standort 3 erfüllt die erforderlichen städtebaulichen Belange. Eine Alternative im aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich vorzugswürdigen Innenbereich ist nicht vorhanden.

Die Ergebnisse der Bedarfsermittlung und Alternativenbetrachtung münden in vorliegende Planung.

Lage und Bestandssituation

Räumliche Übersicht, maßstablos

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.

Nordwestlich in ca. 100 m Entfernung befindet sich das Werk von Rohde und Schwarz.

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 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.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Klima und Luft wurde im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren folgendes 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

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Kreisstraße sowie als Grundlage für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Gewerbelärms wurde im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren folgendes Gutachten 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

Zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch wurde im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren folgendes Gutachten erstellt:

Schalltechnischer Bericht Nr. S2502012 - Bebauungsplan Brandlwiese, Deckblatt Nr. 8, Markt Teisnach, Stand: 17.12.2025 – erstellt durch: Geoplan GmbH, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen

Es wird ein Konzept zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung erstellt und in einem separaten Wasserrechtsverfahren geprüft und genehmigt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Flächennutzungsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Der Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 10 hat eine Fläche von ca. 1 ha.

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 GEe 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. Daher wird im Wesentlichen ein GE dargestellt und im nördlichen Bereich eine Straßenverkehrsfläche, die sich am Bestand orientiert.

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

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurden folgende 3 Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.

Die 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 kommt zu folgendem Ergebnis: „*Das Planvorhaben zur Erweiterung der Rohde & Schwarz GmbH & Co. KG, Werk Teisnach wird insgesamt als verkehrsverträglich eingestuft.*“

Der Schalltechnische Bericht Nr. S2502012 - Bebauungsplan Brandlwiese, Deckblatt Nr. 8, Markt Teisnach, Stand: 17.12.2025 – erstellt durch: Geoplan GmbH, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen kommt zu folgendem Ergebnis: „*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. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 – 6.00 Uhr überschreiten.“

Die 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 kommt zu folgendem Ergebnis: „*Im direkt angrenzenden Bereich an den Parkplatz* (Anm.: an das GEe) *wird es zu einer leichten Temperaturerwärmung tagsüber und abends kommen. Relevante Auswirkungen auf die Durchlüftung* (des Ortes Teisnach*) sind nicht zu erwarten. Die Gesamtbelastung (durch Staubniederschläge) hält die Immissionswerte an allen Beurteilungspunkten ein.“*

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 GE 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 20.000 Wertpunkten entstehen.

Ein Monitoring ist auf Flächennutzungspanebene nicht erforderlich.

III. Verfahren

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

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

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 23.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 23.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 02.03.2026 in der Zeit vom 03.03.2026 bis einschließlich 09.04.2026.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 02.03.2026 in der Zeit vom 03.03.2026 bis 09.04.2026.

6. Satzung

Der Gemeinderat des Marktes Teisnach hat mit Beschluss vom 09.07.2026 das Deckblatt Nr.10 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 09.07.2026 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:

BOLLWEIN
ARCHITEKTEN

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	12.02.2026
	Fassung vom	09.07.2026