# Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans
# **„Brandlwiese“**
# durch Deckblatt Nr. 8

Fassung
vom 09.07.2026

Markt Teisnach
Landkreis Regen

Bebauungsplan:

BOLLWEIN
ARCHITEKTEN

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

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

Grünordnungsplan:

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

# Inhaltsverzeichnis

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung/-ergänzung „Brandlwiese“ Deckblatt Nr.8 ..... 6

**1. Rechtsgrundlage** ..... 6

**2. Anlass und Zweck der Planung** ..... 6

**3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung** ..... 6

**4. Lage und Bestandssituation** ..... 7

4.1. Räumliche Übersicht, maßstablos ..... 7
4.2. Geltungsbereich ..... 8
4.3. Derzeitige Nutzung ..... 8
4.4. Erschließung ..... 8
*4.4.1. Verkehrsanbindung* ..... 8
*4.4.2. Wasserversorgung* ..... 8
*4.4.3. Abwasserbeseitigung* ..... 8
*4.4.4. Energieversorgung* ..... 9

**5. Planungsrechtliche Vorgaben** ..... 10

5.1. Landes- und Regionalplanung ..... 10
5.2. Vorbereitende Bauleitplanung ..... 14
5.3. Verbindliche Bauleitplanung ..... 15
5.4. Denkmalschutz ..... 15
5.5. Anbauverbotszone Kreisstraße REG 18 ..... 15

**6. Planinhalte** ..... 17

6.1. Art der baulichen Nutzung ..... 17
6.2. Maß der baulichen Nutzung ..... 17
6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ..... 18
6.4. Geländeveränderung ..... 18
6.5. Stellplätze ..... 18
6.6. Einfriedung ..... 18
6.7. Gebäudegestaltung ..... 18
6.8. Beleuchtung ..... 19
6.9. Lärm-, Staub- und Sichtschutzwand ..... 19
6.10. Grünordnung ..... 19
6.11. Immissionsschutz ..... 19
6.12. Hinweise zum Ausgleich ..... 20
6.13. Sonstige Hinweise durch Text ..... 20

**7. Auswirkung der Planung** ..... 21

II. Umweltbericht ..... 23
**1. Einleitung** ..... 23
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans ..... 23
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung ..... 24
1.3. Gutachten und Fachplanungen ..... 25
**2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung** ..... 26
2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume ..... 26
2.2. Schutzgut Wasser ..... 28
2.3. Schutzgut Boden ..... 29
2.4 Schutzgut Klima und Luft ..... 30
*2.4.1 Lokalklima* ..... 30
*2.4.2 Luftqualität* ..... 34
2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ..... 36
2.6 Schutzgut Mensch ..... 38
*2.6.1 Verkehr* ..... 38
*2.6.2 Schallimmissionen* ..... 41
2.6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch während der Bauphase ..... 44
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 44
2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter ..... 44
**3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung** ..... 47
**4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen** ..... 47
4.1 Vermeidung und Verringerung ..... 47
4.2 Eingriffsermittlung ..... 47
4.3 Ausgleich ..... 48
**5. Alternative Planungsmöglichkeiten** ..... 51
**6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken** ..... 51
**7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)** ..... 52
**8. Allgemein verständliche Zusammenfassung** ..... 53
III. Gutachten ..... 56
1. 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 ..... 56
2. 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 ..... 56
3. Schalltechnischer Bericht Nr. S2502012 - Bebauungsplan Brandlwiese, Deckblatt Nr. 8, Markt Teisnach, Stand: 17.12.2025 – erstellt durch: Geoplan GmbH, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen ..... 56
IV. Verfahren ..... 57
V. Anlage zum Bebauungsplan ..... 59
1. FESTSETZUNGSPLAN ..... 59
**Bebauungsplan „Brandlwiese“ durch Deckblatt Nr. 8** ..... 59

# I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung/-ergänzung „Brandlwiese“ Deckblatt Nr.8

## 1. Rechtsgrundlage

Der Markt Teisnach hat am 10.04.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Brandlwiese“ durch Deckblatt Nr. 8 zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

## 2. Anlass und Zweck der Planung

Durch die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans „Brandlwiese“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Angestoßen wurde das Bauleitplanverfahren vom Grundstückseigentümer der im GEe gelegenen Fläche, der beabsichtigt, dort zunächst einen Parkplatz und später ein Parkhaus für die Mitarbeiter seines nordwestlich des Plangebiets gelegenen Betriebes zu errichten. 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.

## 3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Die Fläche des GEe befindet sich zurzeit noch im Außenbereich. Gewerbegebietstypische Nutzungen sind dort nach § 35 BauGB weitestgehend nicht zulässig, insbesondere auch nicht die vom Grundstückseigentümer geplanten Vorhaben (zunächst Parkplatz, später Parkhaus). Die Änderung/Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans ist daher erforderlich, um die Ansiedlung gewerbegebietstypischer Nutzungen zu ermöglichen. Gleichzeitig ist auf die Schutzwürdigkeit der benachbarten Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen, was die Festsetzung eines nur eingeschränkten GE zur Folge hat. Im Wesentlichen werden mit der Planung drei Ziele verfolgt. Erstens soll den Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten eines in der Gemeinde seit langem ansässigen Gewerbebetriebs (Rohde & Schwarz GmbH & Co. KG) Rechnung getragen werden, der zahlreiche Arbeitsplätze im Gemeindegebiet geschaffen hat und eine wichtige Stütze der heimischen Wirtschaft darstellt. Zweitens sollen mit der Planung auch andere gewerbegebietstypische Nutzungen zugelassen werden, um unabhängig von den aktuellen Bauabsichten langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen gewährleisten zu können. Drittens soll sichergestellt werden, dass die Wohnnutzung im Umfeld des Plangebiets weder durch die konkret geplanten Vorhaben des

Grundstückseigentümers noch durch sonstige gewerbliche Nutzungen unzumutbaren Belastungen ausgesetzt wird.

## 4. Lage und Bestandssituation

### 4.1. 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.

## 4.2. Geltungsbereich

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

## 4.3. Derzeitige Nutzung

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

## 4.4. Erschließung

### *4.4.1. Verkehrsanbindung*

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Kaikenrieder Straße (REG 18).

Mit einem Gutachten wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes überprüft:

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

Es wurde nachgewiesen, dass der Mehrverkehr von den vorhandenen Straßen auch ohne Ausbaumaßnahmen leistungsfähig aufgenommen werden kann. Um die Anbindung des neuen GEe zu optimieren, soll aber gleichwohl eine Linksabbiegespur hergestellt werden. Der Bebauungsplan sieht daher eine entsprechende Dimensionierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor.

### *4.4.2. Wasserversorgung*

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

### *4.4.3. Abwasserbeseitigung*

<u>Regenwasser auf versiegelten Flächen</u>

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem Grundstück versickern oder über den neu zu errichtenden Regenwasserkanal abgeleitet werden. Hierzu enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

<u>Schmutzwasser</u>

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

Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen der Kläranlage werden von der Gemeinde durchgeführt.

### *4.4.4. Energieversorgung*

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

## 5. Planungsrechtliche Vorgaben

5.1. 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,

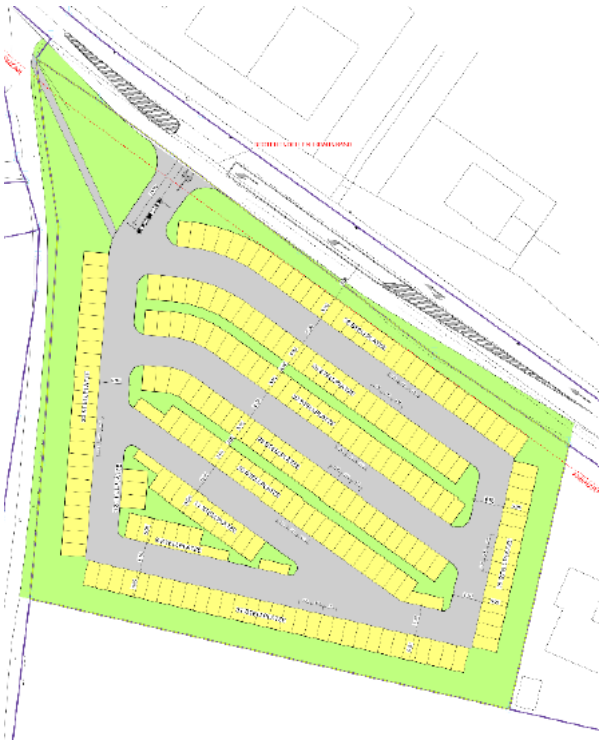
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,

- 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. 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.



Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Alternativenprüfung stattgefunden, bei der neben dem Plangebiet weitere vier Standorte in räumlich zumutbarer Entfernung in den Blick genommen worden sind. 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

(siehe zur Alternativenprüfung die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans).

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 hat den Verlust eines hochwertigen Ackerstandortes zur Folge, 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

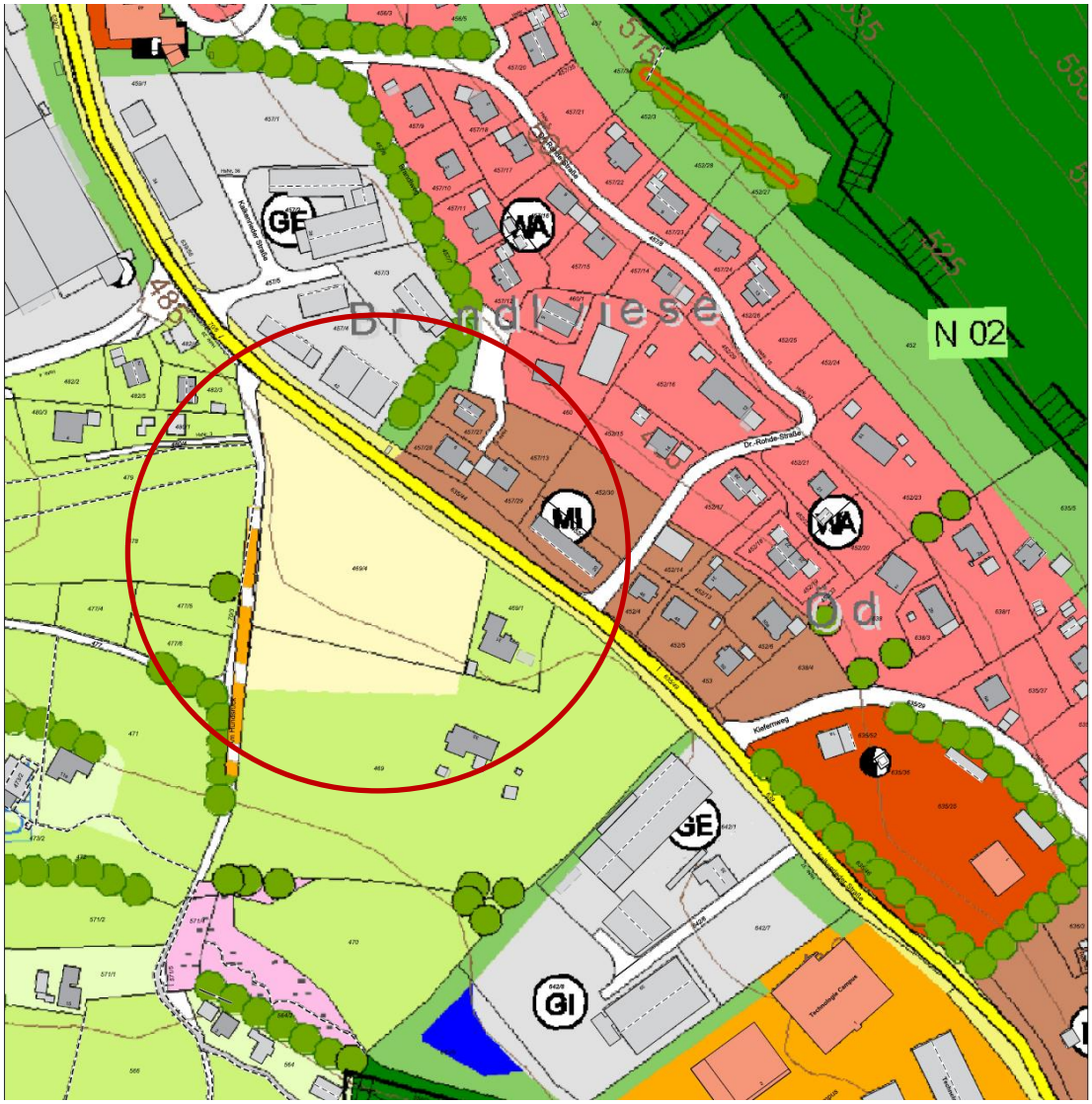
6.2 (G) Die für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen sind soweit möglich für diese Nutzung zu erhalten und durch standortgemäße und umweltverträgliche Bewirtschaftungsformen langfristig zu sichern.

Die Planung hat den Verlust eines hochwertigen Ackerstandortes zur Folge, 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.

## 5.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Teisnach ist der überwiegende Teil des Plangebiets als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.




*Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)*

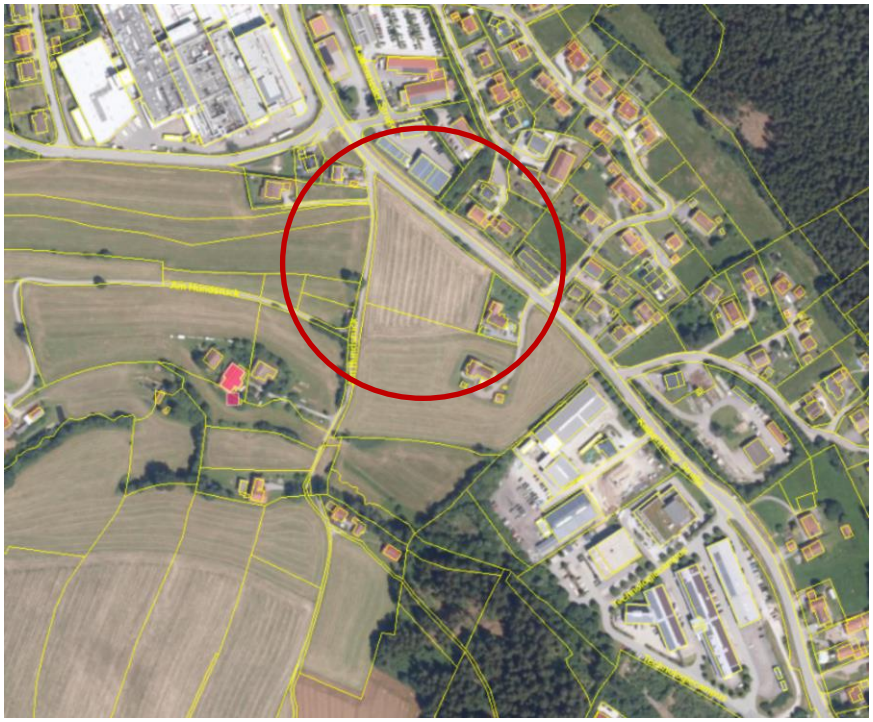
## 5.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich liegt derzeit kein Bebauungsplan vor.

## 5.4. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmale vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmale vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.



*Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas*

## 5.5. Anbauverbotszone Kreisstraße REG 18

Für Kreisstraßen gilt außerhalb zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt für alle baulichen Anlagen eine gesetzliche Anbauverbotszone (Art. 23 Abs.1 BayStrWG) von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der bestehenden Fahrbahndecke. Die gesetzliche Anbauverbotszone wird im Bebauungsplan mit Vermaßung dargestellt.

Das Straßenbauamt hat im Bauleitplanverfahren zugestimmt, dass innerhalb der Anbauverbotszone ein Parkplatz hergestellt werden darf, wobei jedoch ein Abstand von 8 m, gemessen vom äußeren Rand der bestehenden Fahrbahndecke, einzuhalten ist. Vor diesem Hintergrund fällt die nördliche Baugrenze mit der Grenze der Anbauverbotszone (15 m) zusammen, während die nördliche Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze einen Abstand von 8 m einhält.

Um Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden, ist gegebenenfalls zwischen Parkplatz und REG 18 ein Sicht- und Blendschutz zu erstellen.

Für Zäune gilt ebenfalls das o.g. Anbauverbot.

# 6. Planinhalte

## 6.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines GEe soll zum einen die Verwirklichung der vom ortsansässigen Gewerbebetrieb geplanten Vorhaben (Parkplatz/Parkhaus) ermöglicht werden. Zum anderen sollen auch andere gewerbegebietstypische Nutzungen zugelassen werden, um unabhängig von den aktuellen Bauabsichten des Gewerbebetriebes langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen gewährleisten zu können. Die Einschränkung des GE ergibt sich aus dem Ausschluss einiger Anlagen und Nutzungen, die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannt werden. So sind öffentliche Betriebe ausgeschlossen worden, weil das GE klassischen Gewerbebetrieben der Privatwirtschaft offenstehen und nicht der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben der Daseinsvorsorge dienen soll. Unter den Begriff der Geschäftsgebäude fallen insbesondere Gebäude mit Geschäften im Dienstleitungsbereich, wie z.B. Banken und Sparkassen. Da diese nicht zu den klassischen Gewerbebetrieben im Sinne der Produktion und des Handwerks etc. gehören, ist ihre Zulässigkeit ebenfalls ausgeschlossen worden. Büro- und Verwaltungsgebäude sind hingegen zulässig, da sie zum einen auch von klassischen Gewerbebetrieben benötigt werden und zum anderen aufgrund ihres geringen Störpotentials besonders verträglich im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung sind. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind hingegen häufig mit Emissionen verbunden und daher eher unverträglich. Zudem zählen sie nicht zu den klassischen Gewerbetrieben im Sinne der Produktion und des Handwerks etc. Letzteres ist auch im Hinblick auf Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie in Bezug auf Vergnügungsstätten der Fall, deren ausnahmsweise Zulässigkeit daher gleichfalls ausgeschlossen worden ist. Den schutzwürdigen Belangen der benachbarten Wohnbebauung wird durch die allgemeine Zweckbestimmung Rechnung getragen, wonach das GEe der Unterbringung von Gewerbegebieten dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 soll zum einen eine intensive Ausnutzbarkeit der Fläche ermöglicht werden, um zu vermeiden, dass zur Befriedigung des Flächenbedarfs andernorts weitere Gewerbegebiete ausgewiesen werden müssen. Zum anderen soll aber auch der in § 17 BauNVO genannte Orientierungswert nicht überschritten werden.

Was die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen anbelangt, stellen diese einen Kompromiss zwischen dem Wunsch der Gewerbetreibenden dar, ein Baugrundstück möglichst intensiv nutzen und daher mit hohen Anlagen bebauen zu können, und dem Interesse der benachbarten Wohnbebauung, nicht von gewerblichen Baukörpern erdrückt zu werden. Im HBA IV soll eine größere Höhe zulässig sein als im HBA III, HBA II bzw. HBA I, da das HBA IV in Richtung des vorhandenen, hohen Baukörpers der Firma Rohde & Schwarz an der Ecke Jahnstraße/Kaikenrieder Straße hin orientiert ist. Die geringeren Höhen im HBA III, und die noch geringere Höhe im HBA II und die noch geringere zulässige Höhe im HBA I bewirken eine Abstufung und somit eine Auflockerung für den Fall, dass das voll ausgenutzt wird.

### 6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit der großzügigen Dimensionierung des Baufensters soll ein möglichst hohes Maß an Flexibilität für die künftige Bebauung erreicht werden. Begrenzend wirkt bei der Dimensionierung des Baufensters Richtung Norden die Anbauverbotszone der Kreisstraße REG 18. In Bezug auf die westliche und südliche Baugrenze ist maßgebend, dass zur Einbindung des neuen GEe in die Landschaft ein Steifen für die Eingrünung freizuhalten ist. Im Hinblick auf die östliche Baugrenze soll zum Schutz der im Osten angrenzenden Wohnbebauung ein größerer Abstand eingehalten werden. Die maximal zulässige Länge der Hausformen von 80 m soll ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bebauung des GEe ermöglichen, weil danach sowohl kleinere Baukörper als auch weit ausgedehnte zulässig sind.

### 6.4. Geländeveränderung

Die festgesetzten zulässigen Geländeveränderungen von bis zu 2,50 m ermöglichen die Erstellung einer flachgeneigten Fläche für den geplanten Parkplatz. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Böschungen sind mit einem maximalen Böschungswinkel von 35° auszuführen. Nur am aktuellen Geländehöhenpunkt und -tiefpunkt werden die maximal zulässigen Werte für Abgrabung und Auffüllung nötig. Diese Festsetzung wird jedoch nicht als zentral für den Bebauungsplan erachtet. Am Bebauungsplan würde auch im Falle einer etwaigen Unwirksamkeit der Festsetzung festgehalten.

### 6.5. Stellplätze

Stellplätze im Freibereich sind auf wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Bodens vor Austrocknung. Sie bezieht sich ausschließlich auf die Stellplätze und nicht auf Fahrwege/Fahrgassen.

### 6.6. Einfriedung

Mit der Festsetzung werden in erster Linie gestalterische Absichten verfolgt. Sie orientiert sich an der vorhandenen Einfriedung (offener Metallzaun) der Firma Rodhe & Schwarz nordwestlich des Plangebiets und bewirkt somit eine gewisse Einheitlichkeit. Der Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm hat zur Folge, dass kleinere Tiere die Einfriedung passieren können und so einen Zugang zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen haben.

### 6.7. Gebäudegestaltung

Mit der Festsetzung werden gestalterische Absichten verfolgt. Sie orientiert sich an der vorhandenen Bebauung (Flachdächer) der Firma Rodhe & Schwarz nordwestlich des Plangebiets und bewirkt somit eine gewisse Einheitlichkeit.

## 6.8. Beleuchtung

Die Festsetzungen zur Beleuchtung dienen dem Schutz von Insekten.

## 6.9. Lärm-, Staub- und Sichtschutzwand

Die Festsetzung, wonach an der zeichnerisch festgesetzten Stelle eine 2-3 m hohe, windundurchlässige Lärm-, Staub- und Sichtschutzwand aus Holz zu errichten ist, dient dem Schutz der im Osten angrenzenden Wohnbebauung, da diese dem GEe besonders nahe ist.

## 6.10. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung bezüglich der Fläche E1 dienen insbesondere dem Zweck den Übergang vom angrenzenden Außenbereich zum bebaubaren Bereich im Baufenster harmonisch zu gestalten. Dieses Ziel spiegelt sich auch in der Auswahl der Arten wider, die in die Pflanzlisten aufgenommen worden sind. Was die Fläche E2 anbelangt, dienen die Festsetzungen, ebenso wie der zu begrünende Holzzaun, dem Schutz der im Osten angrenzenden Wohnbebauung, da deren Garten und Terrasse in Richtung des GEe ausgerichtet ist. Auf diese Weise wird ein begrünter Puffer zwischen der besonders nah gelegenen Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung geschaffen. Der Grünstreifen ist mit 8 m im E2 daher auch breiter dimensioniert als mit 5 m im E1. Bei den Festsetzungen zu den Flächen E1 und E2 handelt es sich um überlagernde Festsetzungen, die das GEe überlagern.

Entlang der Kreisstraße werden Einzelbäume zeichnerisch festgesetzt, für welche die GALK-Liste (GALK e.V. - Deutsche Kartenamtsleiterkonferenz – Arbeitskreis Straßenbäume – Straßenbaumliste) maßgeblich ist.

## 6.11. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Schalltechnischer Bericht Nr. S2502012 Geoplan GmbH 17.12.2025 (siehe Anlage zum Umweltbericht). 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. Eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO ist hierfür nach dem neu eingeführten § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a sublit. bb BauGB nicht mehr erforderlich. Was den Schutz der im GEe entstehenden Vorhaben vor schädlichen Umwelteinwirkungen anbelangt, wird in den Festsetzungen auf die DIN 4109-1-2018 zurückgegriffen.

## 6.12. Hinweise zum Ausgleich

Die Eingriffsermittlung für den Faktor Biotop- und Artenschutz erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung.

Der Bebauungsplan hat einen Ausgleichsbedarf von 19.200 Wertpunkten gem. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

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

Der Eintrag der Ausgleichsfläche im Ökoflächenkataster (ÖFK) erfolgt gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG durch die Gemeinde Teisnach.

Es werden 3.840 m² Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Brandlwiese“ Deckblatt Nr. 8 im Wert von 19.200 Wertpunkten dinglich gesichert.

Die Hinweise im Bebauungsplan enthalten einen Plan, in dem die Ausgleichfläche dargestellt wird. Dieser Plan dient ausschließlich Informationszwecken und enthält keine Festsetzungen.

## 6.13. Sonstige Hinweise durch Text

Die unter der Überschrift „Hinweise durch Text“ aufgeführten Hinweise stellen keine Festsetzungen dar. Am Bebauungsplan würde auch festgehalten, wenn sich herausstellen sollte, dass Hinweise inhaltlich unzutreffend sind.

## 7. Auswirkung der Planung

Durch die Planung 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 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. Die schutzbedürftige Wohnnutzung im Umfeld des Plangebiets wird insbesondere durch die Festsetzung der allgemeinen Zweckbestimmung des GEe („das Wohnen nicht wesentlich störend“), die festgesetzte Geräuschkontingentierung und die festgesetzte Lärm-, Staub- und Sichtschutzwand vor unzumutbaren Belastungen geschützt.

Infolge der Bebauung des GEe wird es zu einer Zunahme des Verkehrs kommen. Nach der Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 22.12.2025 kann der Mehrverkehr jedoch von den vorhandenen Straßen auch ohne Ausbaumaßnahmen leistungsfähig aufgenommen werden. Um die Anbindung des neuen GEe zu optimieren, wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan gleichwohl so dimensioniert, dass eine Linksabbiegespur hergestellt werden kann.

Aufgrund der im Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen zum Lokalklima und zur Lufthygiene, die den geplanten Parkplatz und das geplante Parkhaus im Blick hatten, hat die Gemeinde auch die lokalklimatischen und lufthygienischen Auswirkungen untersuchen lassen. Die iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG kommt in ihrer Stellungnahme vom 07.01.2026 zu dem Ergebnis, dass der Einfluss der Planung auf die Kaltluftströmung und insbesondere die Durchlüftung von Oed und Teisnach als gering zu bewerten ist und die Gesamtbelastung durch luftgetragene Immissionen weit unter den Grenzwerten liegt.

Auch die Schallemissionen wurden untersucht. Aus dem schalltechnischen Bericht der Geoplan GmbH vom 17.12.2025 ergibt sich die Notwendigkeit einer Geräuschkontingentierung, um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dem tragen die Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 Rechnung.

Die Bebauung des GEe wird einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild haben. Um den Übergang vom angrenzenden Außenbereich zum bebaubaren Bereich im Baufenster harmonisch zu gestalten sind daher Festsetzungen zur Grünordnung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Planung hat den Verlust eines hochwertigen Ackerstandortes zur Folge, 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.

Grundsätzlich entstehen durch die Bebauung des GEe Eingriffe, diese werden jedoch mittels Eingriffsermittlung bilanziert und auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags ausgeglichen, der dingliche Sicherungen in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast enthält.

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

Durch die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans „Brandlwiese“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Angestoßen wurde das Bauleitplanverfahren vom Grundstückseigentümer der im GEe gelegenen Fläche, der beabsichtigt, dort zunächst einen Parkplatz und später ein Parkhaus für die Mitarbeiter seines nordwestlich des Plangebiets gelegenen Betriebes zu errichten. 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.

Vor diesem Hintergrund wird ein GEe festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält insbesondere auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8, Höhe baulicher Anlagen), zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen), zur Geräuschkontingentierung und zur Eingrünung. Der Ausgleich soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags erfolgen.

Das Plangebiet 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. Bei der ca. 1 ha großen Geltungsbereichsfläche handelt es sich um eine ca. 8.000 m² große Grundstücksfläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Die übrigen Flächen sind größtenteils Straßenflächen. Es besteht ein Flächenbedarf von ca. 8.000 m².

## 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes definiert §1 Abs. 6 Satz 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,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

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. Die Wertermittlung erfolgt gem. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

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

## 1.3. Gutachten und Fachplanungen

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

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Amtlich kartierte Biotope sind nicht betroffen.

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



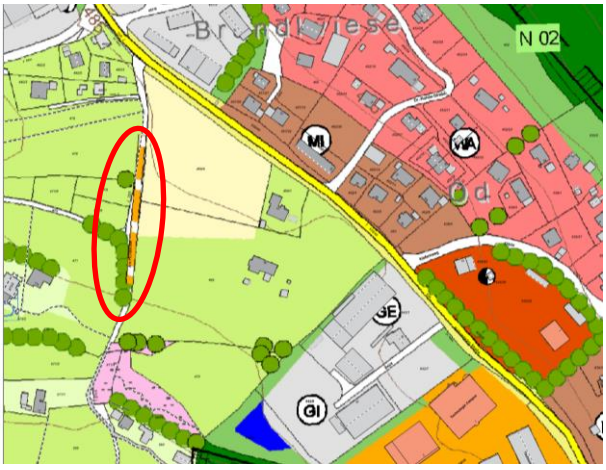


Das Flurstück wird aktuell als Acker (i.d.R. Maisanbau) bewirtschaftet, das Ackerfeldstück ist talseitig größer als das Flurstück.

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

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

Im Geltungsbereich ist 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 Geltungsbereichs.

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

Auswirkungen:

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

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

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 Geltungsbereichs. Die Straße „Am Hundsruck“ wird auch bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen nicht befahren. Durch die Festsetzungen zur Begrünung am westlichen Rand wird der Hohlwegcharakter verstärkt.

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:

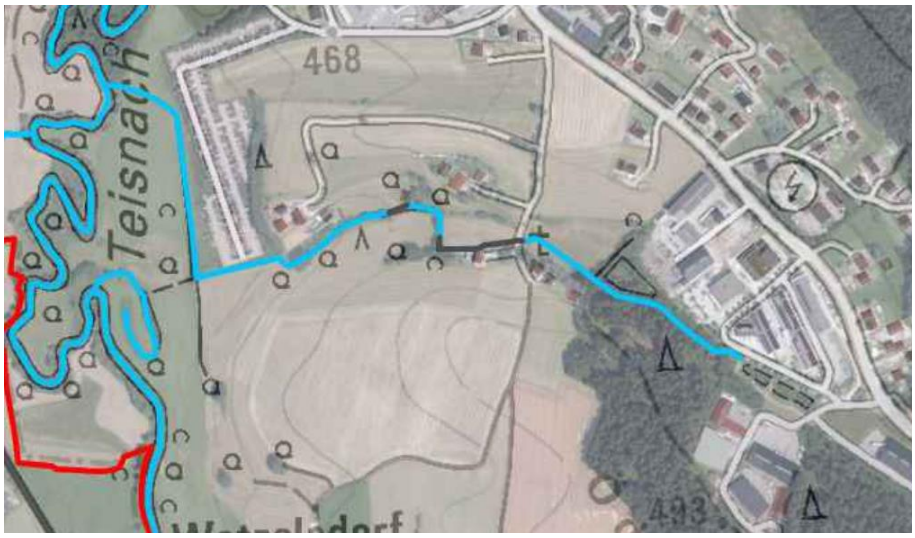
Der Standort liegt außerhalb der Talaue und Überschwemmungsgebiete der Teisnach und ist nicht als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

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 Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Oberflächenabfluss bei Starkregen fließt in einen 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.




Im verrohrten Abschnitt wurde der Wiesengraben aus dem Geländetiefpunkt von der nördlichen auf die südliche Flurstücksgrenze von Fl. 571/2 verlegt. Da die Verrohrung für

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

Starkregenereignisse zu gering dimensioniert ist, kommt es bei Starkregenereignissen auf diesem Flurstück zu einem breitflächigen Oberflächenabfluss zum Geländetiefpunkt.

Im weiteren Verlauf ist das Gewässer nochmals auf der Flurgrenze von Fl. 573/0 und 476/0 verrohrt.

Der Wiesengraben mündet in die Teisnach.

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.

Sofern der geplante Parkplatz verwirklicht wird, müsste das Gelände nivelliert werden, die geplante Abtragung und Auffüllung beträgt maximal 2,5 m. An der talseitigen Grundstücksgrenze entsteht jedoch nur eine flache Böschung.

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

Ergebnis:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

## 2.4 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Zitate aus dem Fachgutachten werden durch kursive Schrift gekennzeichnet.

### *2.4.1 Lokalklima*

Beschreibung:

*Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es stellt somit eine Kaltluftproduktionsfläche und eine hindernisarme Fläche dar. Die Errichtung einer Schotterfläche hat an wolkenlosen Sonnentagen Einfluss auf die lokale Lufttemperatur. Das geplante Parkhaus wird als Strömungshindernis u.a. die Kaltluftströmung beeinflussen.*

*Die Häufigkeitsverteilung der Windrichtungen zeichnet sich durch zwei Maxima bei Windrichtungen aus Südost und Nordwest aus. Die Windrichtung der Kaltluftabflüsse bei autochthoner Wetterlage ist überwiegend aus Südost. Das Jahresmittel der Windgeschwindigkeit beträgt 1,6 m/s.*

*Der mittlere Gesamtniederschlag des verfügbaren Zeitraumes 2006-2015 beträgt 985 mm/a.*

*Bei autochthoner Witterung wird das Wettergeschehen durch lokale und regionale Einflüsse bestimmt. Die wolkenarme und windschwache Wetterlage ist gekennzeichnet durch ausgeprägte Tagesgänge der Strahlung und der Lufttemperatur sowie der Ausbildung lokaler Windsysteme, wie Kaltluftabflüsse. Bei diesen so genannten autochthonen Wetterlagen stellt sich meist ein ausgeprägter Tagesgang der Lufttemperatur ein. Aufgrund des geringen großräumigen Luftaustausches prägen die lokalen topographischen Verhältnisse (sowohl das Geländerelief als auch die Realnutzung) das lokalklimatische Geschehen.*

*In den Sommermonaten können bei autochthonen Wetterlagen hohe thermische Belastungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auftreten. Daher wird zur Beurteilung des Lokalklimas die Durchlüftung und die thermische Belastung an einem heißen Sommertag betrachtet.*

*In reliefiertem Gelände bilden sich tagesperiodische Windsysteme aus. In den Tagstunden tal- und hangaufwärtsgerichtete, meist böige Winde, in den Nachtstunden dagegen Kaltluftabflüsse.*

*Für Bayern wurde 2021 eine Klimaanalyse in einer Auflösung von 100 m · 100 m erstellt. Als wichtiger Bestandteil des Lokalklimas wurden auch die Kaltluftabflüsse und die thermischen Verhältnisse tagsüber und nachts in dieser Studie betrachtet (Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021)).*

*Die Kaltluft fließt geländefolgend als Südwind im Tal der Teisnach mit einem Volumenstrom < 42 $m^3/(m \cdot s)$ ab. Aufgrund der zunehmenden Rauigkeit und des geringen Gefälles entlang der Teisnach nimmt die Volumenstromdichte nördlich des Gewerbegebiets Berging bis zur Mündung der Teisnach in den Schwarzen Regen ab. Auf dem Plangebiet selbst wurde nur*

*eine sehr geringe Kaltluftbewegung mit einem Volumenstrom < 7 m³/(m·s) berechnet. Das Kaltluftbelüftungspotenzial der Kaltluftströmung auf dem Plangebiet ist gemäß VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 - Entwurf (2024) als gering einzustufen, da die Volumenstromdichte < 7,5 m³/(m·s) beträgt. Die Kaltluft, welche über das Plangebiet zieht, trägt aufgrund ihrer geringen Intensität nicht relevant zur Belüftung von Teisnach bei.*

Der Gutachter hat das Modell zum Kaltluftstrom in höherer Auflösung überprüft und kommt zu folgendem Ergebnis:

*Kaltluftabflüsse setzen in der Regel kurze Zeit nach Sonnenuntergang ein. In den ersten Stunden nach Sonnenuntergang zeigen die Modellsimulationen, dass sich Hangabwinde ausbilden, die aus Osten über das Plangebiet in Richtung der Teisnach strömt. Die Kaltluftmächtigkeit steigt rasch auf über 50 m an. Hindernisse werden demnach bereits in den frühen Abendstunden um- und über-strömt, so dass durch die Planung kein signifikanter Einfluss auf die Kaltluftströmung zu erwarten ist. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt jedoch weniger als 0,2 m/s.*

*Schon ca. eine Stunde nach Einsetzen der Hangabwinde bildet sich der Bergwind (Talabwind) im Tal der Teisnach aus. Die Windrichtung dreht auf Süd bis Südsüdwest. Dabei steigt die Kaltlufthöhe auf weit über 100 m im Laufe der Nacht an. Die Windgeschwindigkeit bleibt jedoch mit <1 m/s gering. Wird der Siedlungsbereich von einer vertikal mächtigen Strömung erreicht, so spielt für die bodennahe Belüftung die Strömungsgeschwindigkeit im Überdachniveau die entscheidende Rolle. Sie bewirkt durch das Heruntermischen aus dem Überdachniveau eine bodennahe Durchlüftung. Diese hängt von der Bebauungsdichte und der Intensität der Strömung im Überdachniveau ab. In Straßenschluchten kann es zu Wirbelbildungen oder Kanalisierungseffekten kommen.*

*Die landesweite Klimaanalyse liefert neben den Kaltluftverhältnissen auch Aussagen zur Häufigkeit der Wärmebelastung. Die nächtliche Lufttemperatur für das Untersuchungsgebiet weist auf dem Plangebiet eine nächtliche bodennahe Lufttemperatur von etwa 14,3 °C auf. Die direkt angrenzende Bebauung liegt etwa bei einer Lufttemperatur 14,5 °C bis 16,2 °C.*

*Flächen mit einer hohen Gebäudedichte und einem hohen Versiegelungsgrad weisen im Umfeld um das Plangebiet eine bis zu 2 - 3 K höhere nächtliche Lufttemperatur auf, als die angrenzenden Freiflächen.*

*Als Indikator für die thermische Belastung wird die Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET) betrachtet, da neben der Temperatur auch die Luftfeuchte, die Windgeschwindigkeit und die Strahlungsflüsse einen erheblichen Einfluss auf das thermische Befinden haben.*

*Das Plangebiet erscheint in der landesweiten Klimaanalyse als landwirtschaftliche Freifläche derzeit als Hotspot mit Werten bis zu 42 °C der Physiologisch Äquivalenten Temperatur (PET) – was einer starken thermischen Belastung entspricht.*

*Die benachbarten Siedlungsflächen weisen aufgrund der Abschattung durch Gebäude und Bäume mit 37,3 °C bis 41,5 °C eine geringere bis vergleichbare Wärmebelastung wie das Plangebiet auf.*

*In der Planungshinweiskarte ist das Wohngebiet nördlich des Plangebiets als Wirkraum ausgezeichnet, in welchem sowohl heute als auch unter Annahme eines schwachen oder*

*starken Klimawandels eine günstige oder sehr günstige human-bioklimatische Situation aufweist (Belastungsstufe 1 von 5). Die nördlich angrenzenden Flächen wurde als Fläche bewertet, die unter Annahme eines starken Klimawandels eine ungünstige human-bioklimatische Situation aufweist (Belastungsstufe 3 von 5). Die umliegenden Industrie- und Gewerbegebiete werden mit den Belastungsstufen 3 bis 5 bewertet. In gewerblichen Betrieben ist der Arbeitgeber für die Einhaltung der Grenzwerte zuständig.*

*Das Plangebiet selbst wird als Ausgleichsraum von hoher Bedeutung ausgewiesen, weil es ein Kernbereich für flächenhaften Luftaustausch oder Randbereich einer Luftleitbahn darstellt.*

Auswirkungen:

*Für die Beurteilung der Änderungen der Durchlüftung oder des Temperaturniveaus gibt es keine Grenzwerte analog zur Luft- oder Lärmbelastung.*

*Im vorliegenden Fall wird eine landwirtschaftliche genutzte Fläche überplant.*

*Auf einem Schotter-Parkplatzes heizt sich die Fläche stärker auf als eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Da Schotter die einfallende kurzwellige Sonnenstrahlung stärker absorbiert und die Wärme besser speichert als eine Wiesenfläche, erhitzt sich der Parkplatz stärker als bei der derzeitigen Nutzung. Neben der Zunahme der Lufttemperatur nimmt auch die langwellige Wärmestrahlung signifikant zu.*

*Nach Sonnenuntergang kühlt die Schotterfläche relativ stark ab, sodass nachts die Lufttemperatur vergleichbare Werte annimmt wie über einer Wiese. Durch die Planung kann es zu einem Anstieg der Lufttemperatur während windstillen, wolkenarmer (autochthoner) Wetterlagen am benachbarten, südöstlichen Wohnhaus kommen.*

*Nach Errichtung des Parkhauses und Begrünung der nicht befahrenen und bebauten Freiflächen und des Randstreifens (mit Hecken- und Baumpflanzungen) ist im Bereich der Hecken- und Baumpflanzungen von einer Verbesserung der human-biometeorologischen Belastung und auf den versiegelten Flächen von einer leichten Verschlechterung auszugehen. Insgesamt wird sich die Planung tagsüber nicht messbar auf die Lufttemperatur im nördlich angrenzenden Wohngebiet auswirken. Nachts ist durch den Gebäudekörper von einer leichten Temperaturzunahme auf das ortsübliche Niveau auszugehen.*

*Der Einfluss der Planung auf die Kaltluftströmung und insbesondere die Durchlüftung von Oed und Teisnach ist als gering zu bewerten.*

*Ein Schotterparkplatz erhöht die Grundrauigkeit nicht, sodass es abends und nachts zu keiner Beeinflussung der Kaltluftströmung kommt.*

*Die Hangabwinde aus östlichen Richtungen werden bereits durch die Bebauung von Oed (zwischen Dr.-Rohde-Straße und Kaikenrieder Straße) gestört. Die Hangabwinde werden das Parkhaus jedoch sowohl um- als auch überströmen. Da im Lee des Parkhauses sich keine dichtere Wohnbebauung oder hitzesensible Nutzung (z.B. Krankenhäuser, Pflegeheime) befindet, ist der Einfluss der Planung auf die Kaltluftabflüsse als nicht erheblich für die Belüftung von Teisnach zu bewerten.*

*Der Bergwind wird ebenfalls durch die bestehende Bebauung entlang der Kaikenrieder Straße südöstlich und nordwestlich des Plangebiets bereits bodennah beeinflusst, wobei die*

*Gebäudehöhen z.T. die Höhe des geplanten Parkhauses deutlich übersteigen. Das geplante Parkhaus stellt zwar ein Hindernis für die anströmende Kaltluft dar, erhöht die Grundrauigkeit entlang der Kaikenrieder Straße jedoch nicht signifikant.*

*Der Bergwind mit einer Mächtigkeit von über 100 m wird das Parkhaus ebenfalls überströmen. Eine hindernisarme Luftleitbahn für die Kaltluftströmung befindet sich entlang der Teisnach, welche sich über 500 m westlich des Plangebiets befindet. Diese Kaltluftströmung belüftet neben den Hangabwinden den Hauptort Teisnach. Diese Luftleitbahn wird durch die Planung nicht beeinflusst.*

Ergebnis:

*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.*

*2.4.2 Luftqualität*

Beschreibung:

*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.*

*Staubemissionen werden durch die Fahrbewegungen auf dem Schotterparkplatz freigesetzt. Emissionen durch Windabwehungen können vernachlässigt werden, da die wassergebundene Oberfläche des Schotterparkplatzes aufgrund ihrer Struktur nicht zur Windabwehung neigt.*

*Der Staubniederschlag überschreitet im Nahbereich um den Parkplatz und insbesondere am südöstlich angrenzenden, bewohnten Grundstück die Irrelevanzschwelle. Da die Emissionen in geringer Höhe freigesetzt werden, nimmt die Staubdeposition rasch mit der Entfernung zum geplanten Schotterparkplatz ab.*

*Die Immissionsvorbelastung ist die Staubbelastung, die ohne den Beitrag des Schotterparkplatzes vorhanden ist. Der höchste Mittelwert über die ländlichen, regionalen Hintergrundstationen aus dem gesamten Messnetz des LfU aus dem 3-Jahres-Zeitraum 2021 bis 2023 beträgt 0,056 g/(m²·d).*

Auswirkungen:

*Gesamt-Staubbelastung:*

*Der Immissions-Jahreswert ist nach TA Luft eingehalten, wenn die Summe aus Vorbelastung und Gesamtzusatzbelastung an den Beurteilungspunkten kleiner oder gleich dem Immissions-Jahreswert von 0,35 g/(m²·d) ist. Am Beurteilungspunkt mit der höchsten Staubdeposition auf dem benachbarten Grundstück wird ein Jahresmittelwert der Staubdeposition von 0,15 g/(m²·d) ermittelt. In der Berechnung wurde* bei *einer Nutzung als Parkplatz ein 2 m hoher, windundurchlässiger Holzzaun an der östlichen Grundstücksgrenze* (Grenze des Parkplatzes) *berücksichtigt.*

*In der Staubemissionsprognose wurde für das Wohnhaus an der Kaikenrieder Str. 31 eine Zusatzbelastung von PM10 und PM2,5 durch die Befahrung des geplanten Schotterparkplatzes und Aufwirbelung von Staub berechnet. Emissionen durch Aufwirbelungen, durch Abriebe (von Bremsen, Reifen und vom Fahrbahnbelag) sowie die Auspuffemissionen der Fahrzeuge wurden dabei berücksichtigt.*

*Die berechnete Gesamtbelastung durch luftgetragene Immissionen liegt unter den Immissionswerten von 40 µg/m³ für PM10 und 25 µg/m³ für PM2,5.*

Ergebnis:

*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 vorgesehene 2 m hohe Holzwand führt zu einer Verringerung der Immissionsbeiträge. Auf die vom Betreiber zu ergreifenden Maßnahmen weisen wir hin.*

Die im Bebauungsplan festgesetzten 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.*

*Diskutiert wird eine Asphaltierung der Fahrstreifen des Schotterparkplatzes. Dadurch ergeben sich folgende geänderte Auswirkungen:*

- *stärkere Aufheizung an sonnigen Tagen,*
- *geringere Verdunstungsrate,*
- *geringere Staubemission.*

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Das geplante GEe liegt oberhalb der Talaue der Teisnach am südwestexponierten 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. Ein eingegrünter Parkplatz wird deshalb vom gegenüberliegenden Talhang kaum wahrgenommen werden können. Ein Parkhaus wird in Anhängigkeit von der Fassadengestaltung eine unterschiedliche Fernwirkung erzeugen, die jedoch geringer ist als die Bestandsgebäude. Vergleichbares gilt für andere bauliche Anlagen gewerblicher Nutzungen, die nach den Festsetzungen des Angebotsbebauungsplans zulässig sind.

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 wird als Minderungsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt.

## 2.6 Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung des Schutzgutes wurden zwei 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

Die Zitate aus den Fachgutachten werden durch kursive Schrift gekennzeichnet.

Die Verkehrsuntersuchung ist Grundlage des schalltechnischen Berichts.

### *2.6.1 Verkehr*

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

Bestand / Prognose:

*Als Datengrundlage für die Bewertung der verkehrlichen Situation dienen Ergebnisse der am 11.11.2025 durchgeführten videobasierten Kfz-Verkehrszählungen über 24 Stunden an Kaikenrieder Straße (REG 18) südlich des Anschlusses Kaikenrieder Straße 36/ 38 und Parkplatz P2 (Fa. Rohde & Schwarz) an die REG 18.*

*Die Verkehrszählung fand an einem Dienstag außerhalb der bayerischen Schulferien statt und bildet somit einen „Normalwerktag“ im Bestand 2025 ab.*

*Die Kaikenrieder Straße (REG 18) war am Zähltag auf Höhe des geplanten Parkhauses mit insgesamt ca. 4.600 Kfz-Fahrten/24 Stunden, davon ca. 180 Kfz-Fahrten/24 Stunden im Schwerverkehr belastet.*

*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.*

*Gemäß den vorliegenden Planungen zum Parkhaus an der Kaikenrieder Straße sind knapp 500 Stellplätze auf sieben versetzten Geschossen angedacht. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird die geplante Anzahl an Stellplätzen auf 500 aufgerundet.*

*Unter Berücksichtigung eines Dienstreiseanteils und der 15 % Beschäftigten in der zweiten bzw. Nachtschicht werden 2,4 Fahrten pro Stellplatz und eine komplette Belegung angesetzt.*

*Die geplanten 500 Stellplätze generieren ein Verkehrsaufkommen in der Gesamtverkehrserzeugung von 1.200 Kfz-Fahrten/24 Stunden, das entspricht jeweils 600 Ein- und Ausfahrten/24 Stunden.*

*Zur Morgenspitzenstunde (6.30-7.30 Uhr) überwiegen die Einfahrten mit 270 Kfz-Fahrten/Stunde, nur 10 Kfz/Stunde fahren aus.*

*Zur Abendspitzenstunde verlassen 180 Kfz/Stunde das Parkhaus und nur 10 Kfz/ Stunde fahren hinein.*

*Im Nachtverkehr zwischen 22 und 6 Uhr werden insgesamt knapp 170 Kfz-Fahrten/8 Stunden, davon ca. 110 Einfahrten und ca. 60 Ausfahrten prognostiziert.*

*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 das Parkhaus mit maximal 1.200 Kfz-Fahrten/24 Stunden. Allerdings erzeugt das 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).*

Auswirkungen:

*Leistungsfähigkeit Knotenpunkt REG18/ Anbindung neues Parkhaus*

*Der neue innerorts liegende dreiarmige Knotenpunkt soll als unsignalisierte Einmündung und ggf. mit einer Linksabbiegespur auf der REG 18, die vom Straßenbauamt gewünscht ist, ausgebaut werden.*

*Der neue unsignalisierte Knotenpunkt REG18/ neue Anbindung Parkhaus erhält gemäß der Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS 2015 im Prognose Planfall 2040 in allen geprüften Varianten die sehr gute Qualitätsstufe „A“ nach HBS 2015 und ist damit sehr leistungsfähig.*

*Der ungünstigste Strom ist dabei jeweils der Linkseinbieger* (Anm.: Richtung Ortsmitte) *aus dem Parkhaus.*

*Beim Ausbau ohne Linksabbiegespur käme es morgens auf der übergeordneten Kreisstraße (REG 18) zu Wartezeiten von 2,8 Sekunden im Mischstrom und kurzen Rückstaus von 2 Fahrzeuglängen.*

*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 ist die Leistungsfähigkeit nachgewiesen.*

*Auswirkungen im umliegenden Straßennetz*

*Insgesamt erzeugen die Planungen ein werktägliches Mehrverkehrsaufkommen von ca. 990 Kfz-Fahrten/24 Stunden (mit Berücksichtigung Wegfall), das sich im Gesamttagesverkehr in der Kaikenrieder Straße (REG 18) zu ca. 67% nach Süden und 33 % nach Norden verteilt.*

*Der Mehrverkehr der Planungen im Worst-Case-Szenario mit Ansatz Parkhaus führt in den umliegenden Straßenabschnitten der Kaikenrieder Straße (REG 18) zu Verkehrssteigerungen von ca. 5 und 13 % gegenüber den Nullfallbelastungen.*

*Die klassifizierte Kaikenrieder Straße, die auf Höhe der Planungen großteils anbaufrei gestaltet ist, kann nach RASt06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2006) am ehesten den Kategorien „Örtliche Einfahrtsstraße“ und „Anbaufreie Straße“ mit einer gewissen Ortsverbindungsfunktion zugeordnet werden. Sie ist heute im Bestand mit etwa 4.600 Kfz-Fahrten/24 Stunden im Querschnitt belastet.*

*Durch die angesetzte allgemeine Verkehrssteigerung bis 2040 um 5 % und den Mehrverkehr der Planungen steigen die Verkehrsbelastungen im meistbelasteten Abschnitt südlich der Planungen auf insgesamt knapp 5.500 Kfz-Fahrten/24 Stunden bzw. max. ca. 620 Kfz/Stunde. Diese Prognosebelastung liegt damit auch weiterhin im unteren Bereich der gemäß RASt06 für diesen Straßentyp zulässigen Belastung von 4.000 – 18.000 Kfz/24 Stunden (bzw. 400 – 1.800 Kfz/Stunde für Örtliche Einfahrtsstraßen.*

*Die Kaikenrieder Straße (REG 18) kann die zusätzlichen Verkehrsbelastungen im bestehenden Querschnitt leistungsfähig aufnehmen, die Straßenklassifizierung nach RASt06 ändert sich nicht.*

*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*

Bestand und Vorbelastung

Die Wohnhäuser im Geltungsbereich 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*
*WA: allgemeines Wohngebiet*
*MD/MI: Kern-, Dorf-, Mischgebiet*
*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
- GEe Brandlwiese
- GE/GI/SO Teisnach Oed
- GI Teisnach Oed II
- Gemeinbedarfsfläche des Bauhofs inkl. Biomasseheizwerk

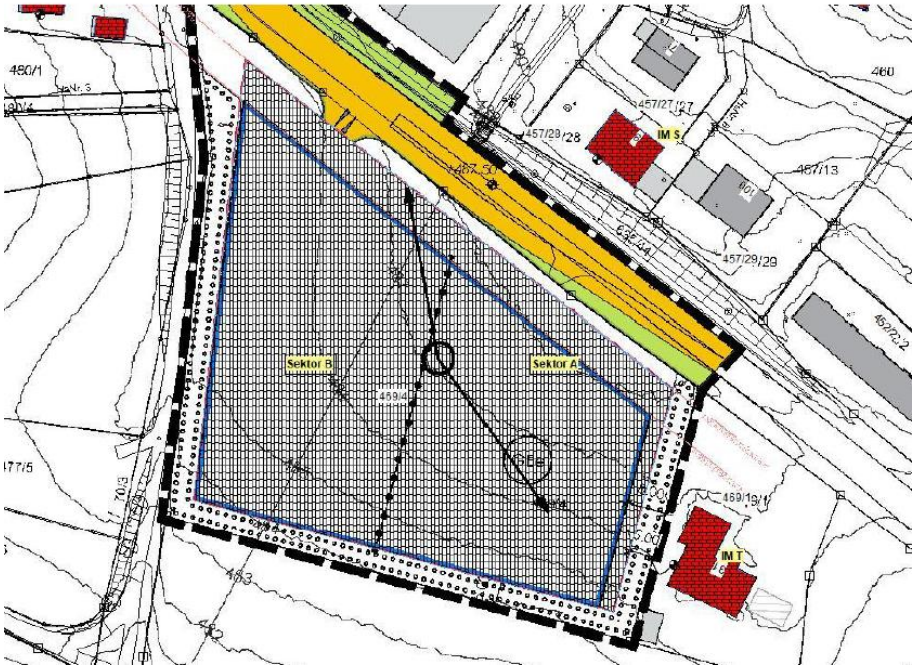
*Aus der Vorbelastung durch die zulässigen Emissionskontingente errechnet das Gutachten für alle Immissionsorte reduzierte immissionsrichtwerte nach Abzug der Vorbelastung. Diese reduzierten Immissionsrichtwerte dürfen durch den auf der Erweiterungsfläche des B-Plans Brandlwiese DB 8 verursachten Lärm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

*Maßnahmen:*

*Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmemissionen wird ein maximal zulässiges Emissionskontingent LEK auf der „Emissionsbezugsfläche“ gem. Planeintrag im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. 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:*

| Zulässig Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A)/m²] | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Richtung | | Sektor A | | Sektor B | |
| Teilfläche | *Emissions-bezugsfläche [m²]* | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| Teilfläche GEe DB 2 | ≈ 6.333 | 64 | 49 | 68 | 49 |

| Sektor | Anfang | Ende |
|---|---|---|
| A | 349° | 145° |
| B | 145° | 349° |




Ergebnis:

*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.*

### 2.6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch während der Bauphase

Während der Bauphase sind die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm), die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), das Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie die 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) einzuhalten, sodass erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Lärm- und Luftschadstoffimmissionen auf das Schutzgut Mensch vermieden werden.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich 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<br>im Geltungsbereich sind ausschließlich Biotopnutzungstypen mit geringem ökologischen Wert vorhanden<br>außerhalb angrenzender Hohlweg ist nicht betroffen, Hohlwegcharakter wird durch Bebauungsplan verstärkt. |
| Wasser | erheblich | aufgrund Neuversiegelung<br>kein Grundwasser, kein Bodenschichtenwasser, keine Gewässer betroffen<br>keine Unterlieger<br>Regenwasserrückhaltung und Ableitung wird in separatem Wasserrechtsverfahren geregelt |
| Boden | erheblich | aufgrund Abtrag des belebten humosen Bodens, Geländenivellierung und Neuversiegelung |

| | | |
|---|---|---|
| Klima +<br><br><br><br><br><br>Luft | gering | Geringe Veränderungen des Lokalklimas, Temperaturerhöhung weitgehend auf den Geltungsbereich begrenzt<br><br>Geringer Einfluss auf die Kaltluftströmung und Durchlüftung von Oed und Teisnach<br><br>Kein Einfluss auf die Luftaustauschbahn entlang der Teisnach<br><br>Immissionswerte für Staub werden eingehalten |

| | | |
|---|---|---|
| Landschaftsbild | Ortsrand wird verändert | Kein LSG<br>weiteres hohes Gebäude an der Kaikenrieder Straße mit geringerer Fernwirkung wie Bestand<br>Eingrünung durch Festsetzungen gewährleistet |
| Erholung | keine | Ausgewiesene Wanderwege sind nicht betroffen |
| Mensch | Verkehr | Kaikenrieder Straße (REG 18) ist leistungsfähig und kann Verkehrszunahme aufnehmen |
| | Lärm | Emissionskontingentierung des GE gewährleistet, dass die Orientierungswerte an alle relevanten Immissionsorten eingehalten werden |
| Kulturgüter | Nicht betroffen | Keine Eintragungen in der Denkmalliste |
| Sachgüter | Landwirtschaftlicher Boden | Verlust eines hochwertigen Ackerstandortes |

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

Die Ackernutzung an der Kaikenrieder Straße bleibt erhalten.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 4.1 Vermeidung und Verringerung

Folgende Minderungsmaßnahmen für den Faktor Biotop- und Artenschutz und Landschafts- und Ortsbild werden im Bebauungsplan planlich bzw. textlich festgesetzt:

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

Unter Hinweise wird aufgenommen, dass Glasflächen vogelschlagsicher auszuführen sind.

Folgende Minderungsmaßnahmen für den Faktor Mensch werden im Bebauungsplan planlich bzw. textlich festgesetzt:

- Emissionskontingentierung des GEe Brandlwiese DB 8

### 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.

Der große Geltungsbereich umfasst folgende Flächen:

- 1.840 m² Bestand Kaikenrieder Straße incl. Grünstreifen
- 8.000 m² geplantes GE

Für das GEe mit einer GRZ von 0,8 wird als Eingriffsbereich die gesamte Grundstücksfläche incl. Eingrünung als Eingriffsfläche angesetzt.

Für die Straße ergeben sich, abgesehen von einer möglichen Abbiegespur und der Grundstückszufahrt, keine Änderungen.

Die Biotopnutzungstypen im Geltungsbereich, Acker - A11 – 2 Wertpunkte und Grünflächen entlang der Straße – V51 – 3 Wertpunkte, haben eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Für diese Kategorie werden in der Eingriffsbilanzierung als Durchschnittswert 3 Wertpunkte angewendet.

Die Flächenangaben sind gerundet.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich nach der Formel:

Biotopnutzungstyp (m²) x WP Bestand x GRZ = Ausgleichsbedarf in Wertpunkten

| BNT (m²) | Festsetzung | Größe (m²) | x | WP Bestand | x | Beeinträchtigungsfaktor | = | Ausgleichsbedarf in Wertpunkten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A11 Acker - geringe Bedeutung | GEe Gewerbegebiet GRZ 0,8 | 8.000 | x | 3 | x | 0,8 | = | 19.200 |

Der Ausgleichsbedarf von 19.200 Wertpunkten wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 494 der Gemarkung Teisnach erbracht.

Landschaftsbild

Es wird die Errichtung baulicher Anlagen mit Höhen von bis zu 9,5 m zugelassen. Diese Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Dachaufbauten und durch Gebäudeteile mit Erschließungsfunktion (z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser) zudem noch um bis zu 3 m überschritten werden. Dies kann eine erhebliche Fernwirkung haben.

Der Eingriff wird durch die Eingrünung auf der Talseite / Südwestseite kompensiert.

Es wird ein 5 m breiter Grünstreifen an der Grenze zum Außenbereich festgesetzt, in dem eine freiwachsende Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen ist. Die Pflanzung ist verpflichtend durchzuführen.

## 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.

Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche ist der aktuelle Zustand, bewertet gemäß Biotopwertliste. Die für den Ausgleich vorgesehene Teilfläche des Flurstücks 494 wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, die Zufahrt erfolgt ausschließlich von Norden über einen Grünweg und verrohrten Durchlass des Wiesengrabens.

Dominante Art ist das Lieschgras, das als hochwertiges Futtergras sicher angesät wurde.

Nur parallel zum Grünweg wachsen außerhalb der Ausgleichsfläche in einer vernässten Senke auch Knöterich und Wiesenknopf innerhalb des Intensivgrünlandes.

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche ist G11 Intensivgrünland mit 3 Wertpunkten.

Zielzustand der Ausgleichsfläche ist G212 – artenreiches Extensivgrünland – FFH-Lebensraumtyp 651L. Es hat gem. Biotopwertliste 8 Wertpunkte.

Die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan GE Brandlwiese DB 8 muss mindestens 3.840 m² groß sein:

| Nutzung alt | Nutzung neu | Fläche | x | (WP neu | - | WP alt) | = | Wertpunkte der Ausgleichs-fläche |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| G11 Intensivgrünland | G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland - LRT 651L | 3.840 | x | 8 | - | 3 | = | 19.200 |

Der Städtebauliche Vertrag vereinbart folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:

Herstellungsmaßnahme:

Das Grünland ist 5 Kalenderjahre lang auszuhagern:
mindestens 3 x Mahd / Jahr ohne Schnittzeitpunkt, Mähgut entfernen, keine Düngung, kein Mulchen, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Pflege ab dem 6. Kalenderjahr:

Das Grünland ist 2 mal jährlich als Heuwiese zu bewirtschaften,
1. Schnitt ab 15.06., das Mähgut ist zur Trocknung einige Tage auf der Wiese zu belassen und anschließend zu entfernen, keine Düngung, kein Pflanzenschutz, kein Mulchen

Auf 10 % der Fläche sind bei jeder Mahd 2 m breite Altgrasstreifen an wechselnden Standorten stehen zu lassen.

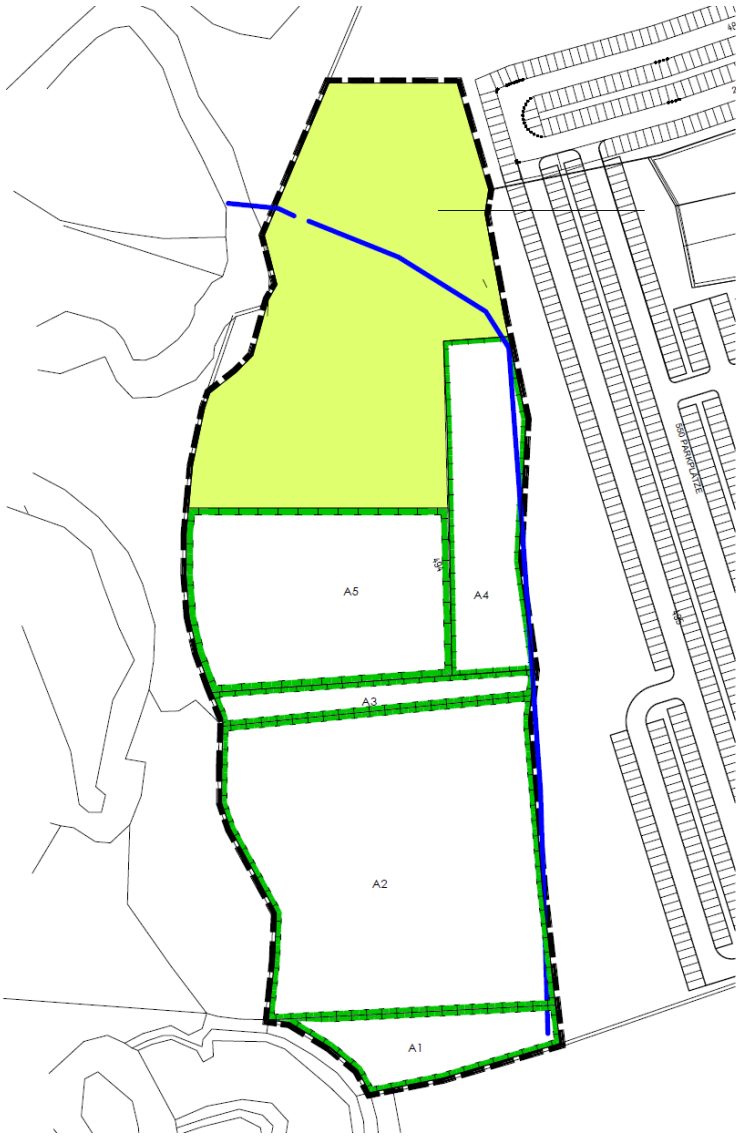
Die Bewirtschaftung als Heuwiese stellt eine landwirtschaftliche Nutzung dar und steht folglich mit der Festsetzung des Bebauungsplans „Biomasseheizwerk Jahnstraße“ in Einklang.

Die gemäß § 4c BauGB vorgegebene Überwachung der Ausgleichsflächen durch den Markt Teisnach erfolgt durch die Berichtspflicht für die Herstellung der Ausgleichsfläche und Pflege der Ausgleichsfläche. Der Bericht ist zur Prüfung der UNB weiterzuleiten.

Ein Monitoring der Ausgleichsfläche ist durchzuführen. Es umfasst die Pflegemaßnahme der Ausgleichsfläche mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Monitoring ist in 5-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte sind auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist. Anschließend ist eine Förderung der Pflegemaßnahmen z.B. durch VNP möglich.

Die Gemeinde Teisnach wird die im städtebaulichen Vertrag gesicherte Ausgleichsfläche im Bayerischen Ökoflächenkataster (ÖFK) eintragen.

Zuordnung der auf Fl. Nr. 494 Gem. Teisnach bereits ausgewiesenen Ausgleichsflächen andere Bebauungspläne:




**bereits ausgewiesene Ausgleichsflächen**

A1 1.200 m² Ausgleichsfläche für B-Plan Hundsrück DB 5

A2 7.400 m² Ausgleichsfläche für B-Plan Hundsrück DB 6,
zusammengesetzt aus 2.400 m² Ersatzfläche für überbaute Ausgleichsfläche des alten Parkplatzes5.000 m² Ausgleich für Parkplatzerweiterung mit DB 6

A3 802 m² Ausgleichsfläche für B-Plan Hundsrück DB 7

A4 2.017 m² Ausgleichsfläche für Vorhabens- und Erschließungsplan SO „Biomasseheizkraftwerk Jahnstraße“ entlang der Ostgrenze am Wiesengraben

A5 3.840 m² Ausgleichsfläche für Bebauungsplan Brandlwiese Deckblatt 8

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Bebauungsplanebene gibt es zur Erschließung und Bebauung des Grundstücks mit einem Parkplatz bzw. Parkhaus oder anderen gewerblichen Nutzungen keine Alternative:

Für eine Zufahrt von der Straße „Am Hundsruck“ müsste diese Straße incl. ihrer Anbindung an die Kreisstraße erheblich verbreitert werden. Eine Zufahrt ist nur von der Kaikenrieder Straße (REG 18) aus sinnvoll.

## 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 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 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 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)

Die Umsetzung des Bebauungsplans, insbesondere auch der Festsetzungen zur Grünordnung, zu Nebenanlagen und Einfriedungen, muss der Markt Teisnach von den Bauantragstellern einfordern.

Die gemäß § 4c BauGB vorgegebene Überwachung der Ausgleichsflächen durch den Markt Teisnach erfolgt durch die Berichtspflicht für die Herstellung der Ausgleichsfläche und Pflege der Ausgleichsfläche. Der Bericht ist zur Prüfung der UNB weiterzuleiten.

Ein Monitoring der Ausgleichsfläche ist durchzuführen. Es umfasst die Pflegemaßnahme der Ausgleichsfläche mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Monitoring ist in 5-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte sind auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist. Anschließend ist eine Förderung der Pflegemaßnahmen z.B. durch VNP möglich.

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche bzw. der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast zu Gunsten des Marktes Teisnach.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans „Brandlwiese“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Angestoßen wurde das Bauleitplanverfahren vom Grundstückseigentümer der im GEe gelegenen Fläche, der beabsichtigt, dort zunächst einen Parkplatz und später ein Parkhaus für die Mitarbeiter seines nordwestlich des Plangebiets gelegenen Betriebs zu errichten. 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 Fläche liegt nicht im LSG Bayerischer Wald.

Die Erschließung erfolgt über die Kaikenrieder Straße (REG 18). Die Leistungsfähigkeit wurde durch ein Fachgutachten geprüft und nachgewiesen. Der Bau einer Linksabbiegespur ist verkehrstechnisch nicht erforderlich.

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

Die Erweiterung verursacht aufgrund der Neuversiegelung erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotope- und Arten, Boden und Wasser. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Die Auswirkungen für das Landschafts- und Ortsbild werden durch die festgesetzte Eingrünung gemindert. Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die ausgewiesenen örtlichen Wanderwege und den Zugang zur freien Landschaft.

In einem Fachgutachten wird nachgewiesen, dass es keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft (nicht gesundheitsschädliche Staubbelastung) gibt.

In einem Fachgutachten wird nachgewiesen, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten unter Zugrundelegung der festgesetzten Geräuschkontingentierung eingehalten werden.

Für das Gewerbegebiet entsteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 19.200 Wertpunkten, der auf der Ausgleichsfläche der Fa. Rohde & Schwarz, Gemarkung Teisnach, Fl. 494TF erbracht werden wird.

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.

Für das Monitoring ist der Markt Teisnach verantwortlich.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen:

| Schutzgüter | Umweltauswirkung | Erläuterung |
|---|---|---|
| Biotope + Arten | erheblich | aufgrund Neuversiegelung von Acker<br>im Geltungsbereich ausschließlich Biotopnutzungstypen mit geringem ökologischen Wert vorhanden<br>außerhalb angrenzender Hohlweg ist nicht betroffen, Hohlwegcharakter wird durch Bebauungsplan verstärkt. |
| Wasser | erheblich | aufgrund Neuversiegelung<br>kein Grundwasser, kein Bodenschichtenwasser, keine Gewässer betroffen<br>keine Unterlieger<br>Regenwasserrückhaltung und Ableitung wird in separatem Wasserrechtsverfahren geregelt |
| Boden | erheblich | aufgrund Abtrag des belebten humosen Bodens, Geländenivellierung und Neuversiegelung |
| Klima +<br><br><br><br><br><br>Luft | gering | Geringe Veränderungen des Lokalklimas, Temperaturerhöhung weitgehend auf den Geltungsbereich begrenzt<br>Geringer Einfluss auf die Kaltluftströmung und Durchlüftung von Oed und Teisnach<br>Kein Einfluss auf die Luftaustauschbahn entlang der Teisnach<br>Immissionswerte für Staub werden eingehalten |
| Landschaftsbild<br><br><br><br>Erholung | Ortsrand wird verändert<br><br><br><br>keine | Kein LSG<br>weiteres hohes Gebäude an der Kaikenrieder Straße mit geringerer Fernwirkung wie Bestand<br>Eingrünung durch Festsetzungen gewährleistet<br>Ausgewiesene Wanderwege sind nicht betroffen |
| Mensch | Verkehr | Kaikenrieder Straße (REG 18) ist leistungsfähig und kann Verkehrszunahme aufnehmen |

| | | |
|---|---|---|
| | Lärm | Ausbau des Knotens mit Linksabbiegespur ist nicht erforderlich<br>Emissionskontingentierung des GE gewährleistet, dass die Orientierungswerte an alle relevanten Immissionsorten eingehalten werden |
| Kulturgüter<br>Sachgüter | Nicht betroffen<br>Landwirtschaftlicher Boden | Keine Eintragungen in der Denkmalliste<br>Verlust eines hochwertigen Ackerstandortes |

# III. Gutachten

1. 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

2. 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

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

# IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Brandlwiese durch Deckblatt Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss 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 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 02.03.2026 in der Zeit vom 03.03.2026 bis 09.04.2026.

6. Satzung

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 09.07.2026 die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom 09.07.2026 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Markt Teisnach, ..... .....

1. Bürgermeister Daniel Graßl

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Markt Teisnach, ..... .....

1. Bürgermeister Daniel Graßl

| | |
|---|---|
| Vorentwurf vom | 10.04.2025 |
| Entwurf vom | 12.02.2026 |
| Fassung vom | 09.07.2026 |

# V. Anlage zum Bebauungsplan

## 1. FESTSETZUNGSPLAN

**Bebauungsplan „Brandlwiese“ durch Deckblatt Nr. 8**

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 |