

Von: [Lindinger-Hösl, Beatrix \(StBA Passau-Servicestelle DEG\)](#)
An: [Bauleitplanung Markt Teisnach](#)
Cc: [bauamt@lra.landkreis-regen.de](#); [SM, Viechtach \(StBA Passau\)](#); [Heller, Elke \(StBA Passau - Servicestelle DEG\)](#)
Betreff: AW: Erinnerung zur Stellungnahme: Bauleitplanung des Marktes Teisnach/ Änderung des Bebauungsplanes „Brandwiese“ mit einem Deckblatt Nr. 8 GEe „Brandwiese“
Datum: Donnerstag, 5. Juni 2025 14:36:38
Anlagen: [image001.png](#)

Unser Zeichen: S5-4622-C376/99

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits telefonisch mitgeteilt, ist Ihre email zur Beteiligung am Bauleitplanverfahren in unserem Haus leider nicht eingegangen, sodass wir keine Stellungnahme abgeben konnten. Vielen Dank, dass Sie diesbezüglich auf uns zugekommen sind und uns die Möglichkeit geben, unsere Stellungnahme nachzureichen. Bitte senden Sie alle emails zu Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung an **poststelle.DEG@stbapa.bayern.de**.

Bereits vor Aufstellung des Entwurfes standen wir mit dem bearbeitenden Büro in Kontakt und haben die für uns wesentlichen Aspekte mitgeteilt. Entgegen unserer dringenden Empfehlung blieben unsere Vorgaben - nach unserer Kenntnis auf Wunsch des Bauherrn - in der vorliegenden Fassung vollkommen unberücksichtigt.

Unsere Belange sind im Rahmen der Auftragsverwaltung der Kreisstraßen berührt, da sich das Plangebiet unmittelbar an der REG 18 befindet und über die REG 18 erschlossen werden soll. Für die REG 18 ist im überplanten Bereich (REG 18_100_1,150 bis REG 18_100_1,340) ein straßenrechtlicher Verknüpfungsbereich festgesetzt.

Folgende Auflagen sind zu beachten:

Anbau

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 zum bestehenden Fahrbahnrand. Die gesetzliche Anbauverbotszone ist zu beachten und im Bebauungsplan mit Vermaßung darzustellen. Das Parkhaus ist so zu positionieren, dass die gesetzliche Vorgabe eingehalten wird. Bei einem Baufenster von etwa 8000 qm und einem Baukörper, der nicht einmal halb so groß ist, ist das umsetzbar.

Für die vorübergehende Nutzung der Fläche als Parkplatz wird einer Reduzierung der Anbauverbotszone auf 8 m zum Fahrbahnrand der REG 18 zugestimmt. Um Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden, ist zwischen Parkplatz und REG 18 ein Sicht- und Blendschutz zu erstellen.

Für Zäune gilt ebenfalls das o.g. Anbauverbot.

Erschließung Parkhaus

Im Jahr 2023 wurde im Rahmen des Verkehrsmonitorings in der Nähe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 3338 Fzg/d ermittelt. Die Überprüfung der Notwendigkeit einer Linksabbiegespur für die Anbindung des Parkhauses erfolgt aufgrund der vorhandenen Geschwindigkeit auf 50 km/h anhand der RAST 06 für eine anbaufreie Hauptverkehrsstraße. Für die im Verkehrsmonitoring ermittelte stündliche Bemessungsverkehrsstärke sowie der zu erwartenden Anzahl Linksabbieger, die über 50 Kfz/Stunde liegen wird, ist für den Anschluss des Parkhauses eine Linksabbiegespur in der REG 18 gemäß Bild 103 der RAST 06 erforderlich. Die Linksabbiegespur ist im bauleitplanerischen Verfahren zu berücksichtigen und vor Inbetriebnahme des Parkhauses vom Vorhabensträger auf dessen Kosten zu erstellen. Die Unterhaltungsmehrkosten für die Linksabbiegespur sind dem Straßenbaulasträger abzulösen. Genauer ist in einer noch abzuschließenden Vereinbarung zu regeln.

Die Planung der Linksabbiegespur sowie die Anbindung des Parkhauses ist richtlinienkonform zu erstellen und einvernehmlich mit uns abzustimmen. Die Unterlagen (vermaßte Lagepläne u.a. mit Angabe der

Eckausrundungen, Höhenplan, Regelquerschnitt, Darstellung der Parkhauseinfahrt bzgl. Aufstellfläche vor Schranke u.ä.) sind uns zur abschließenden Prüfung vor Ausschreibung und zum Abschluss der erforderlichen Vereinbarung vorzulegen.

Erschließung des Parkplatzes

Für die Nutzung der Fläche als Parkplatz ist ebenso eine Linksabbiegespur in der REG 18 erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen empfehlen wir die Erschließung des Parkplatzes örtlich so anzuordnen, dass die Linksabbiegespur sowohl für die Anbindung des Parkhauses als auch für Anbindung des ggf. zunächst erstellten Parkplatzes nutzbar ist. Die o.g. Ausführungen bzgl. Baurecht, Kosten, Planung und Vereinbarung gelten entsprechend und sind zu beachten.

Sichtfelder

Für das Einfahren in die REG 18 ist ein Anfahrtsichtfeld von 70 m im Abstand von 3m zum Fahrbahnrand erforderlich. Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan mit Vermaßung darzustellen.

Fußgänger

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist eine fußläufige Erschließung zwischen Werksgelände und Parkhaus/ Parkplatz herzustellen.

Geltungsbereich

Es erschließt sich uns nicht, weshalb über den Änderungsbereich für die Linksabbiegespur hinaus weitere Bestandteile der REG 18 sowie die zur Straße gehörenden Grünflächen im Geltungsbereich liegen sollen. Grundsätzlich besteht unsererseits kein Einverständnis mit einer Festsetzung von Grünflächen, die sich auf zur Straße gehörenden Flächen des Landkreises Regen befinden. Die Festsetzungen sind auf Flächen, die nicht im Eigentum des Landkreises liegen, zu reduzieren, soweit sie nicht von der Aufweitung für die Linksabbiegespur betroffen sind.

Sonstiges

Der bestehende Straßenentwässerung der REG 18 darf nicht beeinträchtigt werden. Auch nach Geländemodellierung darf den Entwässerungseinrichtungen der REG 18 kein Oberflächen-wasser zugeführt werden.

Beleuchtung

Mit den diesbezüglichen Ausführungen unter Punkt 8 besteht Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen

Beatrix Lindinger-Hösl

Baudirektorin

Staatliches Bauamt Passau – Servicestelle Deggendorf
Bräugasse 13
94469 Deggendorf
Tel.: +49(0)991/386-300
Fax: +49(0)991/386-199
E-Mail: <mailto:beatrix.lindinger-hoesl@stbapa.bayern.de>

Von: Bauleitplanung Markt Teisnach <bauleitplanung@teisnach.de>

Gesendet: Dienstag, 3. Juni 2025 10:25

An: Claudia Kraus <claudia.kraus@teisnach.de>

Cc: Michael Ernst <Michael.Ernst@teisnach.de>

Betreff: Erinnerung zur Stellungnahme: Bauleitplanung des Marktes Teisnach/ Änderung des Bebauungsplanes „Brandlwiese“ mit einem Deckblatt Nr. 8 GEe „Brandlwiese“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Marktgemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 10.04.2025 die Änderung des Bebauungsplanes „Brandlwiese“ mit einem Deckblatt Nr. 8 GEe „Brandlwiese“ beschlossen. Gleichzeitig wurde der Vorentwurf des Architekturbüros Bollwein Gesellschaft von Architekten mbH, Stadtplatz 9, 94209 Regen zur Kenntnis genommen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Firma Rohde & Schwarz GmbH & Co. KG benötigt für den Werkstandort Teisnach zusätzliche Parkplätze. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Schaffung von Parkflächen bzw. die Errichtung eines Parkhauses ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich des neuen Deckblattes hat eine Fläche von ca. 10.400 m². Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Da wir bis heute noch keine Mitteilung von Ihnen erhalten haben, bitten wir Sie, entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zur beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes noch Stellung zu nehmen oder uns kurz mitzuteilen, wenn Sie keine Einwände haben.

Den Vorentwurf des Deckblattes zur Änderung des Bebauungsplans sowie den Vorentwurf der Begründung stellen wir Ihnen unter folgenden Link zur Verfügung:

<https://www.kommsafe.de/public/download-shares/pR3b0hQKazFQAFiE3N8gBT9IXYrO7C1F>

Hinweise:

- Der Vorentwurf des Deckblattes zur Änderung des Bebauungsplanes sowie der Vorentwurf der Begründung stehen zusätzlich online auf der Internetseite der Marktgemeinde Teisnach unter <https://teisnach.de/Bauleitplanung> zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereit.
- Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Der Vorentwurf des Deckblattes zur Änderung des Bebauungsplanes inklusive des Vorentwurfes der Begründung liegt in der Zeit vom **23.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025** im Rathaus Teisnach (Prälat-Mayer-Platz 5, 94244 Teisnach, Zimmer Nr. 7) zu jedermanns Einsichtnahme während der allgemeinen Dienstzeiten öffentlich aus. Der Vorentwurf wird auf Wunsch erörtert.

Mit freundlichen Grüßen
Claudia Kraus

/Hauptamt

MARKT TEISNACH
Claudia Kraus, Hauptverwaltung
Prälat Mayer Platz 5
94244 Teisnach
T 09923 . 8011 - 15
F 09923 . 8011 - 22
Claudia.Kraus@TEISNACH.DE
WWW.TEISNACH.DE

