

Von: [Michael Ernst](#)
An: [Bauleitplanung Markt Teisnach](#)
Betreff: WG: Einspruch Planverfahren Brandlwiese
Datum: Dienstag, 29. April 2025 10:03:33

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 29. April 2025 09:55
An: Michael Ernst <Michael.Ernst@teisnach.de>
Betreff: Einspruch Planverfahren Brandlwiese

Servus Michael,

Hiermit reiche ich [REDACTED] Einspruch gegen das Planverfahren Brandlwiese ein.

Bei Umweltbericht unter 2.2 Schutzgut Wasser (Oberflächenabfluß) sehe ich vollgendes Problem.

Bei Starkregen soll das Wasser in den lautangaben 150m entfernten Wiesengraben (Ödbach) geleitet werden.
Meine Frage wäre , wie fließt das Wasser in den Bach?
Bei extremen Regen ist der Bach jetzt schon zu klein ,und es kommt zu Überschwemmungen.(siehe Bild)
Und auf der Wiese mit der Fl.Nr 571/2 über der das ganze Wasser dann läuft befindet sich mein Brunnen der dann Verunreinigt wird.

Wer übernimmt dann die Kosten meinen Brunnen zu Säubern und zu Prüfen ,oder wenn er ausbleibt wer versorgt mich dann mit kostenlosen Wasser?

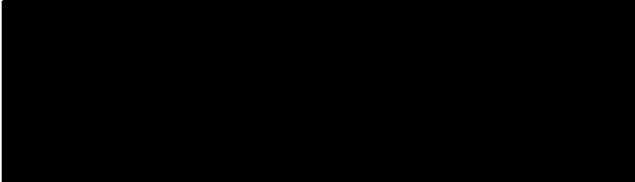
In diesen Zusammenhang müsste auch mal der Regenwasserabfluß der Fa. Kuchler im Gewerbegebiet 8-12 überprüft werden.
Da das ganze Regenwasser der Fa. Kuchler NICHT in die Rückhaltebecken des Gewerbegebietes läuft.
Sondern direkt in den Ödbach und somit solche Überschwemmungen (siehe Bild) Am Hundsruck verursacht.

Bitte um Terminvereinbarung um diese Situation vor Ort zu besichtigen.

Mfg

[REDACTED]





Teisnach, 24.04. 2025

Markt Teisnach

Prälat-Mayer-Platz 5

94244 Teisnach

Betreff: Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes "Brandlwiese" mit einem Deckblatt Nr.8 GE e "Brandlwiese"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderung des Flächennutzungsplans mit einem Deckblatt Nr.10 GEe "Brandlwiese" legen wir hiermit Widerspruch ein.

Begründung:

Unsere Grundstücke (457/29 und 457/28) wurden von der Gemeinde zur Wohnbebauung ausgewiesen und von uns erworben und bebaut. Nun wurde der damals geltende Flächennutzungsplan auf der gegenüberliegenden Seite der REG 18 geändert und es soll ein Parkplatz mit Parkhaus entstehen. Bereits jetzt gibt es erhebliche Zufahrts- und Abfahrtsprobleme (morgens um etwa 5.45 Uhr Rückstau auf der Reg 18 von der Jahnstraße bis Einfahrt Bauhof). Da eine Linksabbiegespur in den geplanten Parkplatz (Parkhaus) nicht geplant ist, werden diese Probleme noch erheblich zunehmen.

Die jetzt schon immense Lärmbelästigung bei Schichtbeginn und -wechsel wird sich weiter

erhöhen, da offensichtlich keine Lärmschutzwand o.ä. zu unseren Grundstücken geplant ist.

Wir vermissen auch jeglichen Sichtschutz auf unserer Seite, da bei gewissem Sonnenstand eine enorme Blendwirkung durch Autodächer und -scheiben zu befürchten ist.

Aus dem Plan kann man keine Ein- bzw. Ausfahrt zu Parkplatz und Parkhaus erkennen. Sie darf auf keinen Fall auf Höhe unserer beiden Grundstücke erfolgen. Eine Zufahrtsregelung mit Schranke und andauerndem Stop- und Go-Verkehr würde zu nicht zumutbaren gesundheitsgefährdenden Belastungen (Abgase, Feinstaub, Lärm) für uns Anwohner führen.

Außerdem entsteht durch dieses geplante Vorhaben unbestritten eine erhebliche Wertminderung unserer Wohnhäuser.

Mit freundlichen Grüßen



Teisnach, 07.05.2025



Markt Teisnach
Prälat-Mayer-Platz 5

94244 Teisnach

Betreff: Einwände gegen den Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Teisnach hat am 10.04.2025 den Flächennutzungsplan mit dem Deckblatt Nr. 10 GEe „Brandlwiese“ geändert.

Danach soll auf der „Brandlwiese“ in der Kaikenrieder Str. ein vierstöckiges Parkhaus und ein Parplatz errichtet werden.

Gegen diesen geänderten Flächennutzungsplan werden folgende Einwände vorgebracht:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne, wozu der Flächennutzungsplan zählt, sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 II, VI Nr. 1, 2 BauGB).

1. Hervorrufen schädlicher Umwelteinwirkungen

Das geplante Bauvorhaben ist geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG hervorzurufen und damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohnbevölkerung nicht zu genügen.

Begründung

Schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Zu diesen Immissionen zählen u.a. auf Menschen einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Licht und ähnliche Umwelteinwirkungen (§ 3 Abs. 2 BImSchG)

a) Lärm und Belästigung:

Nach § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist der Schutz vor Lärm und Belästigungen zu gewährleisten.

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Parkhauses und eines Parkplatzes vor, sodass sich dadurch der Fahrzeugverkehr erhöht. Hierdurch sind erhebliche Lärmimmissionen durch Motorengeräusche, Abrollgeräusche, schotterbedeckten Bodenbelag und eventuell Lüftungsanlagen zu erwarten. Die jetzt schon immense Lärmbelastung durch den Verkehr würde sich nach Realisierung des Bauvorhabens nochmals erheblich erhöhen.

So muss berücksichtigt werden, dass bei Rohode & Schwarz Schichtbetrieb herrscht, sodass auch zu Nacht- und Ruhezeiten mit Lärm und Belästigung zu rechnen ist. Dies wirkt sich für uns umso stärker aus, als sich unser Schlafzimmer auf der Seite des geplanten Parkplatzes befindet. Infolgedessen erscheint eine Störung unserer Schlafqualität und negative Folgen in Bezug auf unser psychisches Wohlbefinden möglich.

Insbesondere im Sommer wird nachts gelüftet, sodass sich die Lärmimmission intensiver auf uns auswirkt.

Es gibt auch bei den umliegenden Firmen (ERAS, R&S) Lärm- beziehungsweise Schallquellen, die durch Lüftungsanlagen oder Maschinen verursacht werden. Der Schall wird an dem großen Baukörper mit den Maßen 80 m x 50 m und einer Höhe von 12 m reflektiert oder gebeugt, wodurch der Lärm bei den angrenzenden Wohnhäusern verstärkt wird.

b) Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Infolge des erhöhten Verkehrsaufkommens ist mit längeren Wartezeiten an der Ausfahrt, sowie mit erhöhtem Stauaufkommen zu rechnen, was wiederum mit nachteiligen Folgen für uns verbunden ist.

c) Luftverunreinigung

Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere u.a. durch Staub und Gase (§ 3 Abs. 4 BImSchG).

Mit der Errichtung der Parkanlage erhöht sich die Verkehrsbelastung und führt damit zu vermehrten Abgasen, erhöhtem Schadstoffausstoß und zu einer Verschlechterung der Luftqualität. Dies kann sich gesundheitsschädigend auf uns auswirken.

Zudem ist zu befürchten, dass Staub- und Abgasverschmutzungen an unserem Wohnhaus zunehmen, was zu erhöhtem Pflegeaufwand und hohen Kosten für Renovierungen (Malerarbeiten) führen könnte.

Außerdem behindert der große Baukörper die natürliche Luftzirkulation, was zu einer Anreicherung von Luftschadstoffen führt und somit erhebliche gesundheitliche Risiken bringt.

2. Wohnbedürfnisse

a) Privatsphäre

Ein Parkplatz in unmittelbarer Nähe führt dazu, dass mehr Menschen und Fahrzeuge in meiner Nähe sind, was die Privatsphäre meiner Wohnräume und Außenbereiche einschränkt. Das beeinträchtigt mein Recht auf ungestörtes Wohnen und meine Privatsphäre.

b) Wertminderung & schlechtere Absatzchancen

Die geplante Bauweise, insbesondere eine riesige und unmittelbar angrenzende Parkanlage, beeinträchtigt die Attraktivität meines Eigentums und kann den Wert meiner Immobilie und damit die Absatzchance bei Verkauf mindern, da potenzielle Käufer den eingeschränkten Ausblick, die Lärmbelästigung und die Beeinträchtigung der Privatsphäre mit hoher Wahrscheinlichkeit als nachteilig empfinden.

c) Landschaftsbild

Außerdem wird das Orts- und Landschaftsbild durch das Bauvorhaben erheblich beeinträchtigt, und dieses ist sogar geeignet, das Landschaftsbild zu verunstalten, denn das vierstöckige Parkhaus soll unmittelbar an der Hauptstraße errichtet werden. Der aktuell bestehende schöne Ausblick wird durch die geplante bauliche Maßnahme nachhaltig zerstört.

Demgegenüber sprechen folgende Aspekte für die Errichtung des Parkhauses am **Standort 2 (Jahnstraße)**:

1. Erweiterungsfähigkeit

Im Vergleich zum Standort 3 (Kaikenrieder Straße) bietet Standort 2 mit zusätzlichen 1000 die Möglichkeit, ein größeres Parkhaus zu errichten. Damit ist das Bauvorhaben an diesem Standort erweiterungsfähig und kann den zukünftigen Anforderungen flexibler gerecht werden.

2. Keine unmittelbaren Anwohner

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich am Standort 2 keine unmittelbaren Anwohner befinden. Das schließt Probleme hinsichtlich einer etwaigen Beeinträchtigung der natürlichen Lichtverhältnisse, einer Wertminderung benachbarter Grundstücke, Eingriffen in die Privatsphäre sowie Lärmbelästigungen aus.

3. Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Angesichts des sich dort bereits befindlichen großräumigen Parkplatzes und der eher versteckten Lage, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Vergleich zu Standort 3 deutlich geringer. Die visuelle Integration in die Umgebung erscheint somit weniger problematisch.

Fazit

Letztlich verbleibt als zentraler Punkt gegen die Realisierung des Bauvorhabens am Standort 2 lediglich der Kostenfaktor.

Das Erhalten allgemeiner Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohnbevölkerung sind Ausprägungen der Schutzgüter, wie etwa der psychischen und physischen Gesundheit der Anwohner und des Allgemeinen Persönlichkeitsrechts, das die freie Entfaltung der Persönlichkeit schützt.

Das Gewicht dieses Belangs erscheint den Kostenfaktor zu überwiegen und spricht damit gegen die Realisierung des Bauvorhabens am Standort 3.

Hilfsantrag:

Für den Fall, dass dennoch am jetzigen Flächennutzungsplan festgehalten werden soll, wird hilfsweise beantragt, Schutzvorkehrungen zu treffen, um die oben genannten Beeinträchtigungen abzumildern:

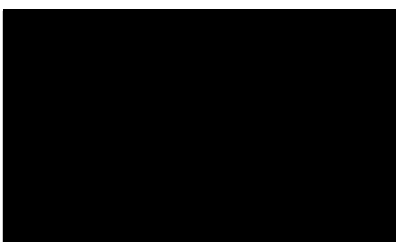
- Die Errichtung von **Schallwänden** zur Minderung der Lärmbelastung.
- Die Errichtung einer Sichtschutzwand im Terrassenbereich.
- Wünschenswert wäre ein Grünstreifen mit einer Breite von 8 Metern.
- Ebenso wünschenswert wäre das Anpflanzen einer **Hecke**, vorzugsweise eine ohne Blätter, damit uns nicht ein Mehraufwand durch das Beseitigen des Laubs zu Last fällt.
- Einhaltung eines Abstandes von mindestens 3.5 Metern zur Grundstücksgrenze, um ungehinderten Zugang für Wartungs- und Reparaturarbeiten an der Gartenmauer oder dem Zaun zu erhalten.
- Die Beschränkung der maximal zulässigen Höhe des Parkhauses auf zwei Stockwerke. Das Parkhaus kann teilweise unterirdisch errichtet werden. Damit erfolgt eine mildere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Wir hoffen, dass Sie den Standort 2 (Jahnstraße) für das geplante Parkhaus erneut prüfen und als alternative Lösung in Erwägung ziehen. Andernfalls wären wir Ihnen sehr dankbar, wenn Sie unsere Wünsche und Anliegen bei der weiteren Planung angemessen berücksichtigen könnten.

Wir wären Ihnen zudem sehr verbunden, wenn Sie uns über den aktuellen Stand, Entwicklungen und Ergebnisse der Sachlage informieren könnten.

Wir stehen auch gerne zur Verfügung, um in konstruktiver Zusammenarbeit eine Lösung zu erarbeiten, die den Interessen aller Beteiligten möglichst gerecht wird.

Mit freundlichen Grüßen



Viechtach, 07.05.2025



Markt Teisnach
Prälat-Mayer-Platz 5
94244 Teisnach



Betreff: Einwände gegen den Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Teisnach hat am 10.04.2025 den Flächennutzungsplan mit dem Deckblatt Nr. 10 GEE „Brandlwiese“ geändert.

Danach soll auf der „Brandlwiese“ in der Kaikenrieder Str. ein vierstöckiges Parkhaus und ein Parkplatz errichtet werden.

Gegen diesen geänderten Flächennutzungsplan werden folgende Einwände vorgebracht:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne, wozu der Flächennutzungsplan zählt, sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 II, VI Nr. 1, 2 BauGB).

1. Hervorrufen schädlicher Umwelteinwirkungen

Das geplante Bauvorhaben ist geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG hervorzurufen und damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohnbevölkerung nicht zu genügen.

Begründung

Schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Zu diesen Immissionen zählen u.a. auf Menschen einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Licht und ähnliche Umwelteinwirkungen (§ 3 Abs. 2 BImSchG)

a) Lärm und Belästigung:

Nach § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist der Schutz vor Lärm und Belästigungen zu gewährleisten.

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Parkhauses und eines Parkplatzes vor, sodass sich dadurch der Fahrzeugverkehr erhöht. Hierdurch sind erhebliche Lärmimmissionen durch Motorengeräusche, Abrollgeräusche, schotterbedeckten Bodenbelag und eventuell Lüftungsanlagen zu erwarten. Die jetzt schon immense Lärmbelästigung durch den Verkehr würde sich nach Realisierung des Bauvorhabens nochmals erheblich erhöhen.

So muss berücksichtigt werden, dass bei Rohde & Schwarz Schichtbetrieb herrscht, sodass auch zu Nacht- und Ruhezeiten mit Lärm und Belästigung zu rechnen ist. Infolgedessen erscheint eine Störung unserer Schlafqualität und negative Folgen in Bezug auf unser psychisches Wohlbefinden möglich. Insbesondere im Sommer wird nachts gelüftet, sodass sich die Lärmimmission intensiver auf uns auswirkt.

Es gibt auch bei den umliegenden Firmen (ERAS, R&S) Lärm- beziehungsweise Schallquellen, die durch Lüftungsanlagen oder Maschinen verursacht werden. Der Schall wird an dem großen Baukörper mit den Maßen 80 m x 50 m und einer Höhe von 12 m reflektiert oder gebeugt, wodurch der Lärm bei den angrenzenden Wohnhäusern verstärkt wird.

b) Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Infolge des erhöhten Verkehrsaufkommens ist mit längeren Wartezeiten an der Ausfahrt, sowie mit erhöhtem Stauaufkommen zu rechnen, was wiederum mit nachteiligen Folgen für uns verbunden ist.

c) Luftverunreinigung

Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere u.a. durch Staub und Gase (§ 3 Abs. 4 BImSchG).

Mit der Errichtung der Parkanlage erhöht sich die Verkehrsbelastung und führt damit zu vermehrten Abgasen, erhöhtem Schadstoffausstoß und zu einer Verschlechterung der Luftqualität. Dies kann sich gesundheitsschädigend auf uns auswirken.

Außerdem behindert der große Baukörper die natürliche Luftzirkulation, was zu einer Anreicherung von Luftschadstoffen führt und somit erhebliche gesundheitliche Risiken bringt.

2. Wohnbedürfnisse

a) Privatsphäre

Ein Parkplatz in unmittelbarer Nähe führt dazu, dass mehr Menschen und Fahrzeuge in meiner Nähe sind, was die Privatsphäre meiner Wohnräume und Außenbereiche einschränkt. Das beeinträchtigt mein Recht auf ungestörtes Wohnen und meine Privatsphäre.

b) Wertminderung & schlechtere Absatzchancen

Die geplante Bauweise, insbesondere eine riesige und unmittelbar angrenzende Parkanlage, beeinträchtigt die Attraktivität meines Eigentums und kann den Wert meiner Immobilie und damit die Absatzchance bei Verkauf mindern, da potenzielle Käufer den eingeschränkten Ausblick, die Lärmbelästigung und die Beeinträchtigung der Privatsphäre mit hoher Wahrscheinlichkeit als nachteilig empfinden.

c) Landschaftsbild

Außerdem wird das Orts- und Landschaftsbild durch das Bauvorhaben erheblich beeinträchtigt, und dieses ist sogar geeignet, das Landschaftsbild zu verunstalten, denn das vierstöckige Parkhaus soll unmittelbar an der Hauptstraße errichtet werden. Der aktuell bestehende schöne Ausblick wird durch die geplante bauliche Maßnahme nachhaltig zerstört.

Demgegenüber sprechen folgende Aspekte für die Errichtung des Parkhauses am **Standort 2 (Jahnstraße)**:

1. Erweiterungsfähigkeit

Im Vergleich zum Standort 3 (Kaikenrieder Straße) bietet Standort 2 mit zusätzlichen 1000 m² die Möglichkeit, ein größeres Parkhaus zu errichten. Damit ist das Bauvorhaben an diesem Standort erweiterungsfähig und kann den zukünftigen Anforderungen flexibler gerecht werden.

2. Keine unmittelbaren Anwohner

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich am Standort 2 keine unmittelbaren Anwohner befinden. Das schließt Probleme hinsichtlich einer etwaigen Beeinträchtigung der natürlichen Lichtverhältnisse, einer Wertminderung benachbarter Grundstücke, Eingriffen in die Privatsphäre sowie Lärmbelästigungen aus.

3. Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Angesichts des sich dort bereits befindlichen großräumigen Parkplatzes und der eher versteckten Lage, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Vergleich zu Standort 3 deutlich geringer. Die visuelle Integration in die Umgebung erscheint somit weniger problematisch.

Fazit

Letztlich verbleibt als zentraler Punkt gegen die Realisierung des Bauvorhabens am Standort 2 lediglich der Kostenfaktor.

Das Erhalten allgemeiner Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohnbevölkerung sind Ausprägungen der Schutzgüter, wie etwa der psychischen und physischen Gesundheit der Anwohner und des Allgemeinen Persönlichkeitsrechts, das die freie Entfaltung der Persönlichkeit schützt.

Das Gewicht dieses Belangs erscheint den Kostenfaktor zu überwiegen und spricht damit gegen die Realisierung des Bauvorhabens am Standort 3.

Hilfsantrag:

Für den Fall, dass dennoch am jetzigen Flächennutzungsplan festgehalten werden soll, wird hilfsweise beantragt, Schutzvorkehrungen zu treffen, um die oben genannten Beeinträchtigungen abzumildern:

- Das Anpflanzen einer zweireihigen Baumreihe.
- Meine Wasserleitung befindet sich auf dem Grundstück, auf dem der Parkplatz errichtet werden soll. Daher bedarf es der Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5 Metern zur

Grundstücksgrenze, um ungehinderten Zugang für Wartungs- und Reparaturarbeiten zu erhalten.

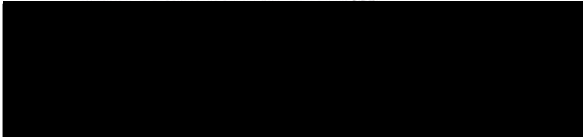
- Die Beschränkung der maximal zulässigen Höhe des Parkhauses auf zwei Stockwerke. Das Parkhaus kann teilweise unterirdisch errichtet werden. Damit erfolgt eine mildere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ich hoffe, dass Sie den Standort 2 (Jahnstraße) für das geplante Parkhaus erneut prüfen und als alternative Lösung in Erwägung ziehen. Andernfalls wäre ich Ihnen sehr dankbar, wenn Sie meine Wünsche und Anliegen bei der weiteren Planung angemessen berücksichtigen könnten.

Ich wäre Ihnen zudem sehr verbunden, wenn Sie mich über den aktuellen Stand, Entwicklungen und Ergebnisse der Sachlage informieren könnten.

Ich stehe auch gerne zur Verfügung, um in konstruktiver Zusammenarbeit eine Lösung zu erarbeiten, die den Interessen aller Beteiligten möglichst gerecht wird.

Mit freundlichen Grüßen



06.05.2025

Markt Teisnach
Prälat-Mayer-Platz 5
94244 Teisnach

| | |
|---|--------------|
|  | |
| Eingang | 08. Mai 2025 |
| Sachgebiet/ Abteilung: | 1 |

Betreff: Einwände gegen das geplante Parkhaus mit Parkplatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich meine persönlichen Einwände gegen das geplante 4-stöckige Parkhaus mit Parkplatz neben unseren Wohnhaus äußern.

Als langjährige Bewohnerin habe ich mich an den freien Ausblick von meinen Balkon aus gewöhnt und möchte diesen nicht missen.

-Verlust des Ausblicks: Durch das geplante Parkhaus werde ich meinen Ausblick in die Natur verlieren und stattdessen auf eine Betonband blicken.

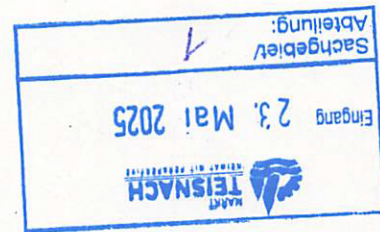
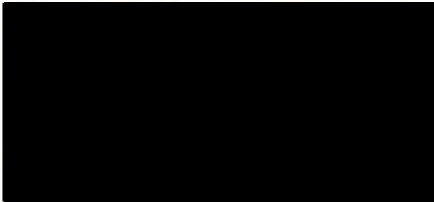
-Belästigung: Das Parkhaus mit Parkplatz wird voraussichtlich zu einer erheblichen Belästigung durch Lärm, Staub und Abgase führen, was meine Lebensqualität beeinträchtigen wird.

-Verlust der Naturerfahrung: Ich werden nicht mehr in der Lage sein, die Hasen, Rehe und den Turmfalken zu beobachten die wie regelmäßig auf den Feld/Wiese zu sehen sind weil diese dadurch abgeschreckt sind und nicht mehr kommen werden.

-Persönliche Belastung: Die Errichtung des Parkhauses mit Parkplatz wird mich persönlich belasten, da ich meinen Balkon nicht mehr wie gewohnt nutzen kann, durch die Abgase und den Staub, der davon ausgeht, werde ich meine Balkontüre und meine Fenster nicht mehr wie gewohnt öffnen können, ohne dass meine Wohnung verschmutzt wird, dadurch entsteht für mich ein Mehraufwand bei der Reinigung meines Balkon und meiner Wohnung.

Ich bitte darum, das Parkhaus mit Parkplatz an einen anderen Standort oder zumindest niedriger zu bauen, um den Ausblick in die Natur zu erhalten und die Belästigung für die Anwohner zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen



Gemeinde Teisnach
Prälat-Mayer-Platz 5
94244 Teisnach

Teisnach, 20.05.2025

Stellungnahme,

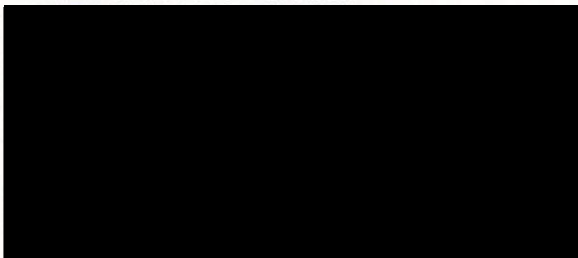
gegen das geplante Bauvorhaben (Parkhaus) der Firma Rohde & Schwarz, in der
Kaikenriederstraße !

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Gründe sind ausschlaggebend für die Stellungnahme:

1. Starke Lärmbelästigung und Luftverschmutzung durch die vielen Autos
2. Große Sichteinschränkung und Veränderung des Landschaftsbildes durch das hohe Gebäude
3. Starke Beeinträchtigung durch die andauernde Beleuchtung
4. Zufahrt wo ist angedacht das Parkhaus anzufahren
5. Sichtschutz ist dringend notwendig
6. Wertverlust unseres Wohnhauses durch das riesige Gebäude in unmittelbare Nähe
7. Lageplan warum ist unser Haus nicht eingezeichnet
8. Bitten um Prüfung der vorgebrachten Gründe

Mit freundlichen Grüßen



Mit freundlichen Grüßen

8. bitten um Prüfung der vorgerichteten Gründe
7. festgeben warum ihr Haus nicht eingezäunt
6. Wertverlust unseres Wohnhauses durch das mögliche Gebäude in unmittelbare Nähe
5. Zichtschutz ist dringend notwendig
4. Standort wo ist angeblich das Parkhaus anzufahren
3. starke Beeinträchtigung durch die angedachte Bebauung Gebäude
2. Große Zichteinschränkung und Veränderung des Landschaftsbildes durch das hohe
1. starke Lärmbeeinträchtigung und Luftverschmutzung durch die vielen Autos

folgende Gründe sind ausschlaggebend für die Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Kaufverbotserklärung

gegen das geplante Bauvorhaben (Parkhaus) der Firma Horde & Schwarz, in der

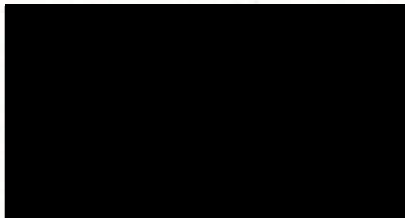
Stellungnahme

Teisnach, 20.02.2022

Teisnach

Postfach 101

Gemeinde Teisnach



26.05.2025



Weitere Unterzeichner siehe Unterschriftenliste



Markt Teisnach
Prälat-Mayer-Platz 5
94244 Teisnach

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit einem Deckblatt Nr. 10 GEe „Brandlwiese“
und

zur Änderung des Bebauungsplanes mit einem Deckblatt Nr. 8 GEe „Brandlwiese“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Graßl,
sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates,

zu den nachfolgenden Themen wird Stellung genommen:

Inhaltsverzeichnis

- 1) Vorbemerkung
- 2) Ausgangssituation und geplantes Vorhaben

- 3) Alternativstandorte für 450 Parkplätze
- 4) Natur- und Artenschutz
- 5) Immissionsschutz
 - 5.1) Luft und Klima
 - 5.2) Lärm
 - 5.3) Verkehr
- 6) Verkehrserschließung „Am Hundsruck“
- 7) Orts- und Landschaftsbild
- 8) Oberflächenwasser und Grundwasser
- 9) Eingrünung im Randbereich und Grenzabstände
- 10) Mensch und Gesundheit
- 11) Sachgüter
- 12) Fazit
- 13) Schlusswort

1) Vorbemerkungen

Objektiv betrachtet wirkt das Vorgehen der Gemeinde beim Projekt „Brandlwiese; Parkplätze / Parkhaus“ etwas befremdlich, wenn als Vergleichsprojekt die „Bauschuttbrecheranlage der Penzkofer Bau GmbH an der B 85 bei Fratersdorf“ betrachtet wird. Hier wurde die Öffentlichkeit weit im Vorfeld der Planungen informiert, gezielt Opposition aufgebaut und der Gemeinderat auf Ablehnung eingeschworen.

Die gesetzlich vorgegebenen Mindeststandards zur Einbeziehung der Öffentlichkeit werden natürlich auch beim Projekt „Parkplatz/Parkhaus (oder was auch immer) der Fa. Rohde & Schwarz“ eingehalten.

Die vorliegenden Planungsunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 10 GEe „Brandlwiese“ und zur Änderung des Bebauungsplans „Brandlwiese“ mit einem Deckblatt Nr. 8 GEe „Brandlwiese“ weisen aktuell ein hohes Maß an Oberflächlichkeit und tendenzieller Ausrichtung auf.

Alle Argumente, die gegen die Planänderungen sprechen könnten, werden negiert, nicht betrachtet oder schlichtweg falsch dargestellt.

Hingegen werden alle Argumente, die nur im Entferntesten für die Planänderung sprechen könnten, in den Vordergrund gestellt. Dieses Vorgehen geht so weit, dass den Wunschvorstellungen der Fa. Rohde & Schwarz quasi „Gesetzescharakter“ zugestanden wird. Die Wunschvorstellungen sind zwingend einzuhalten.

Erklärung findet diese Methode darin, wenn bedacht wird, dass die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans mit einer vorhabenbezogenen Maßnahme begründet wird.

Vorhabenträger ist die Fa. Rohde & Schwarz, sie trägt die Planungskosten. Die Firma hat das geplante landwirtschaftlich genutzte Ackergrundstück erst kürzlich erworben und will nun mit maximaler Rücksichtslosigkeit maximalen Nutzen daraus ziehen.

2) Ausgangssituation und geplantes Vorhaben

Wie aus dem aktuellen Flächennutzungsplan ersichtlich ist, liegt das 8000 m² große Planungsgebiet im Ortsteil Hundsruck direkt an der Kaikenrieder Straße. Es handelt sich um ein landwirtschaftlich genutztes Ackergrundstück. Die genaue Situation in diesem Ortsbereich kann dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde wie auch einem Luftbild (Bayernatlas) entnommen werden (siehe Anhang 1 und 2).

Das Ackergrundstück liegt im Außenbereich, eingebettet in landwirtschaftlich genutzte Wiesengrundstücke.

Die nordöstliche Grenze bildet die Kaikenrieder Straße.

Direkt nördlich angrenzend an die Kaikenrieder Straße stehen die beiden Wohnhäuser Brandlweg 9 und Brandlweg 10.

Die östliche Grenze bildet das Gartengrundstück samt Wohnhaus Kaikenrieder Straße 31.

Im Abstand von ca. 20 m zur südöstlichen Ecke des Ackergrundstückes steht das Wohnhaus Kaikenrieder Straße 33.

Die westliche Grenze bildet der Weg Am Hundsruck.

Im Abstand von ca. 90 m zur südwestlichen Ecke des Ackergrundstückes steht das Wohnhaus Am Hundsruck 11a und im Abstand von ca. 180 m stehen die Wohnhäuser Am Hundsruck 15 und Am Hundsruck 2.

Im Abstand von ca. 25m bis 80 m zur nordwestlichen Ecke des Ackergrundstückes stehen 3 Wohnhäuser, Am Hundsruck 1, Am Hundsruck 4, Jahnstraße 2.

Alle diese genannten Häuser liegen inmitten oder am Rand der landwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich und stehen dort schon viele Jahrzehnte.

Beplante Gebiete sind laut Flächennutzungsplan das Gewerbegebiet „GE Rohde & Schwarz“ (entstand ca. 1970), daran in östliche Richtung anschließend, der Kaikenrieder Straße folgend, das eingeschränkte Gewerbegebiet „GEe Brandlwiese“, wiederum an dieses anschließend, in südöstlicher Richtung der Kaikenrieder Straße folgend, das Mischgebiet „MI Brandlwiese“. Nordöstlich des „GEe und MI Brandlwiese“ liegt das allgemeine Wohngebiet „WA Brandlwiese“. Das beplante Gebiet „Brandlwiese“ entstand ca. 2000.

Im GE ist der Industriebetrieb Rohde & Schwarz angesiedelt.

Im GEe sind Handwerksbetriebe angesiedelt. Die Gebäude haben wohngebäudeähnlichen Charakter mit Pult- oder Satteldächern mit für dieses Gebiet akzeptabler Höhe und Grundfläche.

Das MI ist ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut.

Laut aktuell gültigem Flächennutzungsplan verläuft die Nutzung beginnend mit GE über GEe und MI bis hin zu WA und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Erkennbar ist ein roter Faden, auf Bereiche mit höherem Emissionspotential folgen stufenweise jeweils Bereiche mit niedrigerem Emissionspotential. Die Gemeinde hat hier ihre ortsplanerischen Pflichten wahrgenommen und zugleich ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG erfüllt, es sind emittierende Bereiche von solchen mit schutzwürdigen Nutzungen räumlich getrennt.

Die aktuelle Absicht, die Ackerfläche nun auf Drängen eines finanzkräftigen Vorhabenträgers als GE auszuweisen um 450 Parkplätze schaffen zu können, widerspricht dem oben genannten in eklatanter Art und Weise. Bei diesem Projekt Parkplatz / Parkhaus werden die schützenswerten Belange der Anwohner und Nachbarn in keiner Weise berücksichtigt.

In § 1 Absatz 3 BauGB heißt es: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Damit hat die Gemeinde sowohl eine Planungsbefugnis als auch eine Planungspflicht.

Die vorliegende Planung „GE Parkplatz / Parkhaus“ ist demgemäß in dieser Ausprägung nicht zulässig, da die Gemeinde mit dieser Planung kein städtebauliches Konzept verfolgt, das als städtebauliches Ordnungsprinzip einen Ausgleich privater und öffentlicher Interessen gewährleistet.

Einzig und allein die Verwertungsinteressen der Fa. Rohde & Schwarz sind bei dieser Planung berücksichtigt, obwohl bei der Fa. Rohde & Schwarz zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht einmal Klarheit darüber herrscht, was sie eigentlich will oder braucht. Soll es nun eine

Parkfläche, ein Parkhaus mit Parkfläche oder ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Nebenanlagen werden?

Soll es als GEE-Gebiet oder doch besser als GE-Gebiet eingestuft werden? Ein GE-Gebiet würde viele Türen öffnen. Der Standort der Fa. Rohde & Schwarz liegt auch in einem GE-Gebiet.

In den Planungsunterlagen tauchen viele Begriffe auf.

Alles offen – die Fa. Rohde & Schwarz will einfach nur einen „General-Freifahrschein, damit sie in Zukunft tun und lassen kann, was sie will.

3) Alternativstandorte für 450 Parkplätze

Anhand der vorliegenden Planungsunterlagen ist bei der Suche nach alternativen Standorten weder ein Konzept noch Systematik noch Ernsthaftigkeit noch Kreativität zu erkennen. Vielmehr zeigt sich der Wille, das mit maximalen Freiräumen beplante Ackergrundstück an der Kaikenrieder Straße auf Biegen und Brechen durchdrücken zu wollen, schließlich ist die Fa. Rohde & Schwarz der Besitzer dieses Grundstücks.

Um Alternativen objektiv vergleichen zu können, ist es allgemeiner Standard, eine Entscheidungsmatrix mit allen relevanten Kriterien aufzustellen. Die Aussage, „Weitere Standorte werden ausgeschlossen, da sie die oben genannten Kriterien nicht erfüllen würden.“ ist an Selbstherrlichkeit nicht zu überbieten und zudem eine völlig willkürliche Entscheidung. Dies gilt auch für die Aussage, „Der Standort 3 erfüllt die erforderlichen städtebaulichen Belange.“

Der Standort 3 erfüllt jedoch bei objektiver Betrachtung weder die erforderlichen städtebaulichen Belange noch weitere zu berücksichtigende Belange wie z.B. das Gebot der Rücksichtnahme, das Gebot die Wohnbevölkerung vor vermehrten Immissionen zu schützen, das Gebot die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen (siehe Art. 141 Verfassung des Freistaates Bayern), das Gebot den Flächenverbrauch zu reduzieren, das Gebot die Flächenversiegelung zu minimieren und weitere.

Warum wurde nicht in Erwägung gezogen, die bereits vorhandenen Parkplätze an der Jahnstraße und in den Teisnacher Auwiesen aufzustocken, z.B. durch eine zusätzliche Parkebene (Parkdeck)? Diese Alternative würde zu einer erheblichen Erhöhung der Anzahl der Parkplätze in diesem Gebiet führen. Das Überzeugende dabei wäre, dass dadurch viele Vorgaben erfüllt werden könnten.

Alternativstandort 1 -Schulparkplatz-

Diese Alternative ist offensichtlich eine Pseudoalternative.

Alternativstandort 2 -Ausweichfußballplatz an der Jahnstraße-

Dieser Standort ist aus mehreren Gründen vielversprechend. Es müsste nur etwas mehr Aufwand und Kreativität in die Ausarbeitung investiert werden, verbunden mit dem Willen der Fa. Rohde & Schwarz tatsächlich einen Alternativstandort finden zu wollen. Leider ist dieser Wille bis jetzt nicht erkennbar.

Am Standort 2 ist die Anzahl der betroffenen Wohnhäuser sicher nicht höher als am Standort 3. Der bestehende Parkplatz an der Jahnstraße wird dadurch faktisch nur erweitert, eine neue bzw. zusätzliche Erschließung ist darum nicht nötig. Die Einfahrt ist identisch mit der bereits bestehenden. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben (Ausweichfußballplatz) und ist im Süden und Osten von hohen Böschungen eingefasst.

Durch die gegebene Geländeausprägung, lässt sich ein Parkhaus quasi verstecken; die Wohnhäuser sind Oberlieger, 2 bis 3 Parkebenen dürften die Sicht der Bewohner nicht beeinträchtigen. Zudem hat Rohde & Schwarz in diesem Bereich bereits einige Häuser aufgekauft und anscheinend auch noch weitere Kaufoptionen.

Zum Thema Überschwemmungsgebiet gibt es konstruktive Lösungen. Ohnehin kann dieses Thema nicht so brisant sein, da der Parkplatz in den Teisnacher Auwiesen auch zu einem guten Teil im Überschwemmungsgebiet liegt, wie ein Blick in den Flächennutzungsplan und in den Bayernatlas verrät.

4) Natur- und Artenschutz

Das geplante Gebiet (Ackergrundstück) grenzt im südwestlichen Bereich auf einer Länge von ca. 30 m direkt an den Hohlweg „Am Hundsruck“.

Dieser Grenzbereich bildet die östliche Böschung des Hohlwegs. Durch das geplante Vorhaben wird dieser Böschungsbereich durch eine zulässige Abgrabung und Auffüllung von bis zu 5,00 m gänzlich verändert. Die ursprüngliche Charakteristik des Hohlwegs geht damit völlig verloren.

In den Planungsunterlagen ist ausgeführt: „Nur am aktuellen Geländehöhenpunkt und -tiefpunkt werden die maximal zulässigen Werte für Abgrabung und Auffüllung nötig.“ Der Geländetiefpunkt liegt genau in diesem Hohlwegbereich.

Die westliche Böschung des Hohlwegs ist mit diversen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen (Wolfsmilch und Pechnelke) bewachsen. Der Bereich des Hohlwegs ist das Jagdgebiet der Fledermaus und das Siedlungsgebiet der Waldameise, auch der Feldhase ist auf den Wiesenflächen beheimatet.

Es ist schwer vorstellbar, dass sich ca. 8000 m² Schotterwüste mit Autos bzw. ein Parkhaus mit den Abmessungen 80 m lang, 60 m breit und 15 m hoch positiv auf die doch sensible Flora und Fauna auswirken.

Mit Natur- und Artenschutz hat dieses Vorgehen nichts zu tun; es widerspricht eklatant dem Art. 1 BayNatSchG.

Der Grenzbereich des Ackergrundstückes zur Kaikenrieder Straße ist teilweise mit Weidengebüsch bewachsen. Diese Tatsache findet in den Planungsunterlagen keine Erwähnung.

5) Immissionsschutz

Der Immissionsschutz umfasst die Gesamtheit der Maßnahmen, die dazu dienen, Mensch und Umwelt vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) zu schützen.

Ziele sind der Schutz der menschlichen Gesundheit, der Schutz der Umwelt (z.B. Luft, Wasser, Boden, Flora, Fauna) und die Verhinderung von Belästigungen und Schäden.

5.1) Luft und Klima

Wie aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan ersichtlich ist, liegt das Planungsgebiet (Parkplätze / Parkhaus) zwischen dem GE Rohde & Schwarz im Nordwesten und dem GE/GI am Campus im Südosten. Im Norden verläuft die Kaikenrieder Straße, an die in nördlicher Richtung die „Brandlwiese“ mit ihren GEE-, MI- und WA- Gebieten angrenzt. Im Westen und Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Diese Flächen bilden 2 Seitentäler zum Teisnachtal. Das Teisnachtal verläuft in Nord-Süd-Richtung, die beiden Seitentäler in West-Ost-Richtung.

Die beiden Seitentäler, die nur mit einigen wenigen verstreut liegenden Wohnhäusern bebaut sind, sind ein sehr wichtiger Frischluftkorridor, der nahezu den gesamten bestehenden Bereich „Brandlwiese“ mit unverbrauchter, frischer Luft versorgt.

Diese Funktion der Seitentäler muss erhalten bleiben, wenn berücksichtigt wird, dass die Fa. Rohde & Schwarz ein Emittent von teilweise sehr gefährlichen Luftschadstoffen ist. Bei entsprechenden Wetterlagen ist die Abluftglocke (aus den schwarzen Kaminen) vor allem in den sehr späten Abend- und Nachtstunden sichtbar und teilweise auch zu riechen.

Das Seitental, das der Firma Rohde & Schwarz am nächsten liegt, soll nun durch ein riesiges Bauwerk (80m x 60m x 15m), in exponierter Lage, total abgeriegelt werden. Damit ist dieser Luftaustauschkorridor vollständig blockiert, mit fatalen Folgen für die Bewohner der „Brandlwiese“ und für die Bewohner der im Außenbereich liegenden Wohngebäude. Das Gebiet wird so verstärkt nur noch mit schadstoffbelasteter Luft versorgt. Gesundheitliche Risiken für die Bewohner sind nicht auszuschließen.

Ausreichend Frischluft und Temperaturen, die ein Leben ohne gesundheitliche Gefährdung gewährleisten, zählen zu den natürlichen Lebensgrundlagen.

Die Schutzgüter Luft und Klima sind durch das Projekt erheblich betroffen.

Etwa 8000 m² Schotterfläche und / oder ein riesiger Baukörper heizen das Kleinklima auf und trocknen die Luft aus, mit negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna im Umfeld. In Zeiten des Klimawandels sollten derlei Auswirkungen durch eine entsprechend sensible Planung minimiert werden. Innenbegrünung zwischen den Stellplatzreihen ist hier eine gebotene Maßnahme.

5.2) Lärm

In den Begründungen zur Änderung des FNP und des BBP wird bezogen auf den Lärm nur auf eine noch zu erstellende schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Zur Ausgangssituation: Im relevanten Bereich stehen Wohnhäuser in Gebieten, die als WA, MI bzw. Außenbereich definiert sind. Die Bewohner dieser Häuser haben bereits erhebliche Lärmimmissionen zu erdulden.

Lärm-Emittenten sind die Betriebe im „GE und GI Campus“, die Firma Rohde & Schwarz, die Betriebe im „GEe Brandlwiese“ und die stark frequentierte Kaikenrieder Straße.

Nun sollen noch weitere Lärm-Emittenten hinzukommen. Die Kaikenrieder Straße wird noch höher frequentiert und vom Parkplatz / Parkhaus kommt noch Lärm vom Türenschiagen, Fahrzeug starten, Anfahren, etc. dazu.

Das ist jedoch noch nicht alles. Jeder kennt das Phänomen des Widerhalls, auch Echo genannt. Die riesigen Wandflächen des Parkhauses sind geradezu prädestiniert dafür.

Das Echo ist aus physikalischer Sicht eine Schallreflexion; zusätzlich können jedoch noch Beugungseffekte auftreten. Ausschlaggebend bei diesen Erscheinungen ist, dass sie vom menschlichen Ohr als Stress empfunden werden. Sie werden quasi wie eine Erhöhung der Anzahl der Lärmquellen bzw. als höhere Lautstärke wahrgenommen.

Der Mensch ist diesen Lärm-Immissionen in Summe ausgesetzt. Lärm mindert die Lebensqualität erheblich, ja schlimmer, Lärm macht krank.

Allen schalltechnischen Berechnungen haftet generell ein Manko an, sie sind graue Theorie. Die Berechnungsmethode mag in sich stimmig sein, das System muss jedoch mit gewissen Annahmen „gefüttert“ werden. Ist die Qualität der Annahmen dürftig, ist zwangsweise auch die Qualität des Ergebnisses dürftig, bzw. bildet nicht die Realität ab. In jedem Fall sind schalltechnische Messungen vor und nach der Baumaßnahme durchzuführen. Sind die zulässigen Werte überschritten, muss der Vorhabenträger, die Fa. Rohde & Schwarz, zur Nachbesserung verpflichtet werden.

5.3) Verkehr

Mehr Arbeitsplätze bedeuten auch mehr Parkplätze und letztlich eine höhere Verkehrsbelastung für Anwohner mit allen negativen Erscheinungsformen wie z.B. mehr Straßenlärm, mehr Abgase, höheres Gefahrenpotential der Verkehrsteilnehmer.

Dies gilt auch oder gerade für das Projekt Parkplatz / Parkhaus im Planungsgebiet. Der Verkehr auf der Kaikenrieder Straße in beide Richtungen wird mehr werden.

Logisch nicht nachvollziehbar und eine willkürliche Schönfärberei ist die Aussage: „Durch die Lage wird der Verkehr von den Wohngebieten und Schule / Kindergarten ferngehalten.“

Mitarbeiter von Rohde & Schwarz aus den Einzugsgebieten Böbrach, Drachselsried, Altnußberg werden weiterhin ihren Arbeitsplatz über die Kaikenrieder Straße, an der Schule und den Wohngebieten vorbei, anfahren. Diejenigen, die aus den Einzugsgebieten Viechtach, Patersdorf, Kaikenried kommen, fahren ihren Arbeitsplatz auch weiterhin über die Kaikenrieder Straße an.

6) Verkehrserschließung „Am Hundsruck“

Durch den Weg „Am Hundsruck“ werden 7 Wohngebäude an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die Einmündung des Weges in die Kaikenrieder Straße verläuft spitzwinklig. Die Einfahrt in Richtung Teisnach gestaltet sich unproblematisch. Probleme, vor allem für größere Fahrzeuge, bereitet jedoch die Einfahrt in Richtung Kaikenried. Der Einmündungsbereich sollte darum umgestaltet werden, auch deshalb, weil durch das geplante Vorhaben das Verkehrsaufkommen auf der Kaikenrieder Straße zunehmen wird.

7) Orts- und Landschaftsbild

Das beplante Grundstück liegt südlich der Kaikenrieder Straße in exponierter Lage. Es ist auf 2 Seiten von Wiesengrundstücken umgeben, an die dritte Seite grenzt ein Gartengrundstück. Der Straßenabschnitt ist in diesem Bereich auf einer Länge von ca. 290 m unbebaut mit freiem Blick ins Teisnachtal und auf die Patersdorfer Berge am Horizont. Die Ortseinfahrt erscheint dadurch angenehm aufgelockert.

In nordwestlicher Richtung liegt das Werksgelände der Firma Rohde & Schwarz, in südöstlicher Richtung liegt das Campus-Gelände. Alle größeren Gebäude in diesen beiden Bereichen haben zum südlichen Straßenrand mindestens 15 m Abstand, zudem liegen ausnahmslos alle Gebäude ca. 3 m bis 4 m tiefer als das Straßenniveau. Der Bereich zwischen Straßenrand und Gebäude ist teilweise mit Bäumen ansprechend bepflanzt.

Die Ästhetik fordert eine Beibehaltung dieses Abstandsmaßes und eine ansprechende Bepflanzung. Ebenso ist eine Höhenbegrenzung des Gebäudes auf max. 4 m über dem Höhenbezugspunkt an der Kaikenrieder Straße nötig. Nur in dieser Ausprägung fügt sich ein so großer Gebäudekörper einigermaßen erträglich in das Ortsbild ein.

Die an das Gebäude anschließende Schotterfläche für Parkplätze sollte durch eine Innenbegrünung mit Bäumen und Sträuchern zwischen den Parkplatzreihen aufgelockert werden. Von der Ferne betrachtet, kaschiert die Innenbegrünung die Schotterfläche.

Diese Innenbegrünung ist auch für die Planungsvariante „nur Parkplätze auf der Schotterfläche“ geboten. Etwa 8000 m² eintönige Schotterwüste sehen nicht erbaulich aus. (Siehe hierzu Positivbeispiel im Anhang 3.)

Der Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und zum Gartengrundstück ist entsprechend angepasst landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Der Gebäudeklotz und die Schotterwüste müssen geschönt werden, mit positiver Wirkung für Natur und Umwelt.

Wer will schon einen hässlichen Fremdkörper am Ortseingang, der das Orts- und Landschaftsbild verschandelt?

8) Oberflächenwasser und Grundwasser

Das Ackergrundstück hat als solches und aufgrund seiner relativ ebenen Topographie eine sehr hohe Wasseraufnahmefähigkeit, so dass selbst bei Starkregenereignissen kaum Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke abfließt. Dieser Zustand muss auch gewährleistet sein, wenn das Ackergrundstück als Parkplatz oder Parkhaus oder was auch

immer genutzt wird. Die angrenzenden Grundstücke sind ausnahmslos alle Unterlieger und in Privatbesitz; sie dürfen durch das Projekt grundsätzlich nicht schlechter gestellt werden.

Zudem darf weder Regenwasser noch Schnee-Schmelzwasser noch Schnee auf die angrenzenden Privatgrundstücke abfließen bzw. abgelagert werden.

Neben offensichtlichen nachbarrechtlichen Gründen ist Hintergrund dieser strikten Forderung, dass sich auf den Unterlieger-Grundstücken teilweise Hausbrunnenanlagen befinden, die zu schützen sind.

Das Vorhaben Parkplatz / Parkhaus hat einen enormen Einfluss auf die Grundwasserbildung. In ca. 90 m bzw. 140 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich je ein gut schüttender Hausbrunnen. Im Vorfeld der Projektumsetzung sollte eine hydrogeologische Expertise erstellt werden, um eine evtl. Gefährdung der Brunnen ausschließen zu können. Im Regelfall werden in solchen Fällen auch Maßnahmen zur Beweissicherung ergriffen, d.h. die Brunnenschüttung ist regelmäßig über einen bestimmten Zeitraum zu messen. Dieses Vorgehen wird hier auch gefordert.

9) Eingrünung im Randbereich und Grenzabstände

Den Planungsunterlagen nach ist entlang der Grenzen eine Eingrünung vorgesehen; der Bereich der Kaikenrieder Straße soll nicht eingegrünt werden. „Im 5 m breiten Pflanzstreifen ist entweder eine 2-reihige Hecke oder eine Begrünung der Fassade zu pflanzen.“

Hecken bedürfen der Pflege. Damit die Heckenpflege auf dem eigenen Grundstück gemacht werden kann, ist es zwingend erforderlich, entlang der Grenzen einen 2 m breiten Grünstreifen anzulegen; entlang der Grenze zum Wohnhaus Kaikenrieder Straße 31 sollte dieser Grünstreifen, aus offensichtlichen Gründen, 5 m breit sein.

Im Anschluss an diesen Grünstreifen ist dann ein 5 m breiter Pflanzstreifen für eine 2-reihige Hecke vorzusehen. Die Hecke ist zwingend zu pflanzen; zusätzlich kann die Fassade begrünt werden.

Absolut sinnfrei ist es entlang der Kaikenrieder Straße keine Begrünung festzulegen.

Beim Pflanzen der Hecke sind die in den Planungsunterlagen festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

10) Mensch und Gesundheit

Unter den Punkten Natur- und Artenschutz, Immissionsschutz und Orts- und Landschaftsbild wurden bereits viele problematische Wirkfaktoren angesprochen, die durch die Realisierung der aktuellen Parkplatz- / Parkhaus-Planung auf die jeweiligen Schutzgüter entstehen würden.

Im Zusammenwirken der einzelnen Umweltbelastungen in Gestalt von Mehrfachbelastungen wirken alle diese Faktoren auf den Menschen und seine Gesundheit in Form von gesundheitsbezogenen Gefährdungsrisiken.

Besonders gefährdet sind Kleinkinder, Ältere oder bereits gesundheitlich angeschlagene Menschen. Lärm und Luftschadstoffe aus vielen Emissionsquellen führen in der Talkessel-Lage zu einem sehr hohen Gefährdungspotential.

Nachfolgende Firmen konzentrieren sich in diesem Gebiet: Restoil (Kuchler), Biomasse-Heizwerk Revolution, Biomasse-Heizwerk Probst / Rohde & Schwarz, Rohde & Schwarz, Metzgerei und Schlachthaus Schiller, Schreinerei Jungmann, Haustechnik Gruber, Biomasse-Heizwerk Probst / Campus, Bauhof Gemeinde Teisnach, Stahl- und Metallbau Kraus, ERAS-Fertigungstechnik.

Einige unmittelbare Anlieger werden zusätzlich noch einer sehr massiven visuellen Belastung ausgesetzt. Wenn sie aus dem Fenster blicken oder sich im Garten aufhalten, müssen sie auf eine gigantische Gebäudewand blicken. Das riesige Gebäude raubt ihnen das Sonnenlicht, sie sitzen in jeder Hinsicht im Schatten.

Einer großen Anzahl Betroffener wird schlicht und einfach der beruhigende Blick auf die Natur und ein intaktes Landschaftsbild verwehrt.

All diese Auswirkungen schmälern in hohem Maße das menschliche Wohlbefinden, die Wohn- und Lebensqualität und gefährden zudem die menschliche Gesundheit.

11) Sachgüter

Anlass für die FNP-Änderung und die Aufstellung des BBP ist eine „vorhabenbezogene Maßnahme“ durch den Vorhabenträger, die Firma Rohde & Schwarz. Bei diesem Vorhaben wird insbesondere das Gebot der Rücksichtnahme durch die Firma Rohde und Schwarz in eklatanter Art und Weise missachtet. Für die nächsten Anlieger sind die Auswirkungen gravierend. Enorme Einbußen erleidet die Wohnqualität und damit einher geht ein massiver Wertverfall der Wohngebäude. Faktisch liegt hier eine kalte Enteignung vor.

Die Firma Rohde und Schwarz ist ein großes und finanzkräftiges Unternehmen. Primäres Ziel von Unternehmen ist es, den Gewinn zu maximieren.

Dagegen ist nichts einzuwenden.

Es kann und darf jedoch nicht sein, dass durch das rigorose Vorgehen eines privaten Unternehmens einige private Wohnhausbesitzer derart geschädigt werden.

Auf der einen Seite Gewinnmaximierung- auf der anderen Seite Wertverlust und diverse weitere Beeinträchtigungen.

Dem Sinn des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern entspricht das nicht.

In Artikel 101 der Bayerischen Verfassung heißt es:

„Jedermann hat die Freiheit, innerhalb der Schranken der Gesetze und guten Sitten alles zu tun, was anderen nicht schadet.“

12) Fazit

Die Firma Rohde & Schwarz hat das in exponierter Ortslage liegende Planungsgebiet erst kürzlich erworben und möchte die Fläche nun verwerten. An sich ein legaler Vorgang. Die Firma beantragt jedoch einen „General-Freifahrtschein“. Es soll eine uneingeschränkte Nutzung (Parkplatz, Parkhaus, Bürogebäude, Nebenanlagen) des Planungsgebiets möglich sein.

Dabei wird neben vielen Gesetzen und Regelwerken vor allem das Gebot der Rücksichtnahme in eklatanter Art und Weise missachtet. Das Nachsehen haben sowohl private als auch öffentliche Belange.

Maximaler Schaden wird den direkten Anwohnern und Nachbarn, der Natur, der Luft, dem Klima, dem Boden, dem Wasser und dem Orts- und Landschaftsbild zugefügt.

Sollte es tatsächlich, nach objektiver Prüfung keinen günstigeren Standort geben, ist allenfalls ein „Sondergebiet Stellplätze“ vorstellbar. In jedem Fall sollten dann die Grenzabstände eingehalten werden und eine entsprechende Begrünung der Randbereiche wie auch zwischen den Stellplatzreihen realisiert werden. Damit würde eine leidlich landschaftsbildverträgliche, der ländlichen Umgebung und dem Orts- und Landschaftsbild angemessene Gestaltung des Sondergebiets geschaffen.

13) Schlusswort

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Graßl,

sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates,

Sache der Gemeinde ist es, für städtebauliche Ordnung zu Sorgen. Sie haben damit nicht nur eine Planungsbefugnis, sondern auch eine Planungspflicht. Dabei geht es vor allem um den Ausgleich unterschiedlicher privater und öffentlicher Interessen und um die Abwehr und Verhinderung von Unzuträglichkeiten.

Mit Ihrem Mandat haben Sie Verantwortung für alle Gemeindeglieder übernommen. Nun ist es Ihre Aufgabe gerecht abzuwägen. An Ihnen liegt es, ob ein großes und finanzkräftiges Unternehmen, ohne die gebotene Rücksichtnahme, dafür zum maximalen Schaden einiger Normalbürger sowie der Umwelt, ihr Vorhaben durchdrücken kann.

Mit freundlichen Grüßen



Anhang 1: Teilausschnitt FNP der Gemeinde Teisnach

Anhang 2: Luftbild Bereich Hundsruck (Bayernatlas)

Anhang 3: Positivbeispiel Begrünung Parkplatz

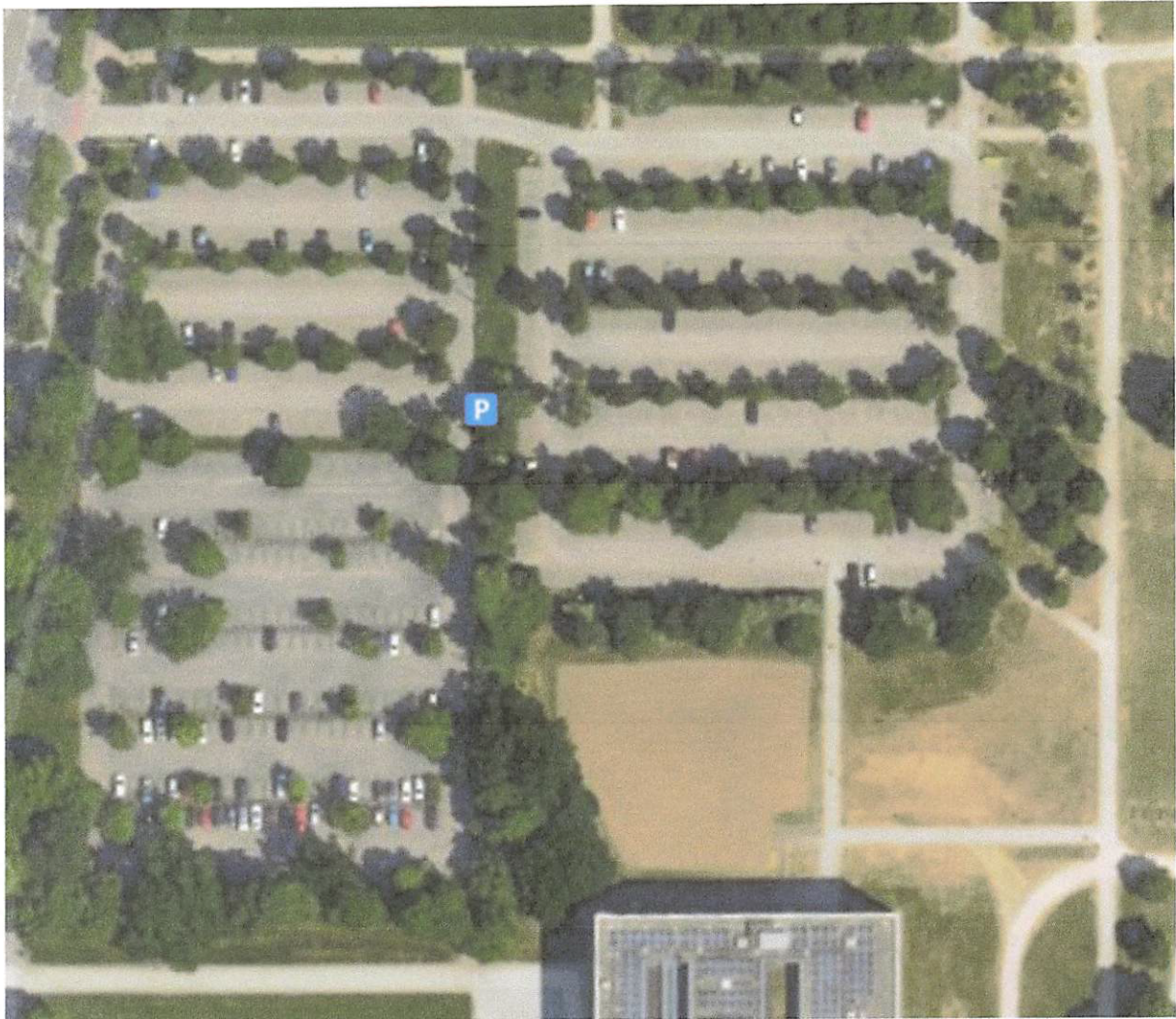
Anhang 4: Unterschriftenliste von Bürgern, die diese Stellungnahme unterstützen



Anhang 1: Teilausschnitt FNP Gemeinde Teisnach



Anhang 2: Luftbild Bereich Hundsruck (Bayernatlas)

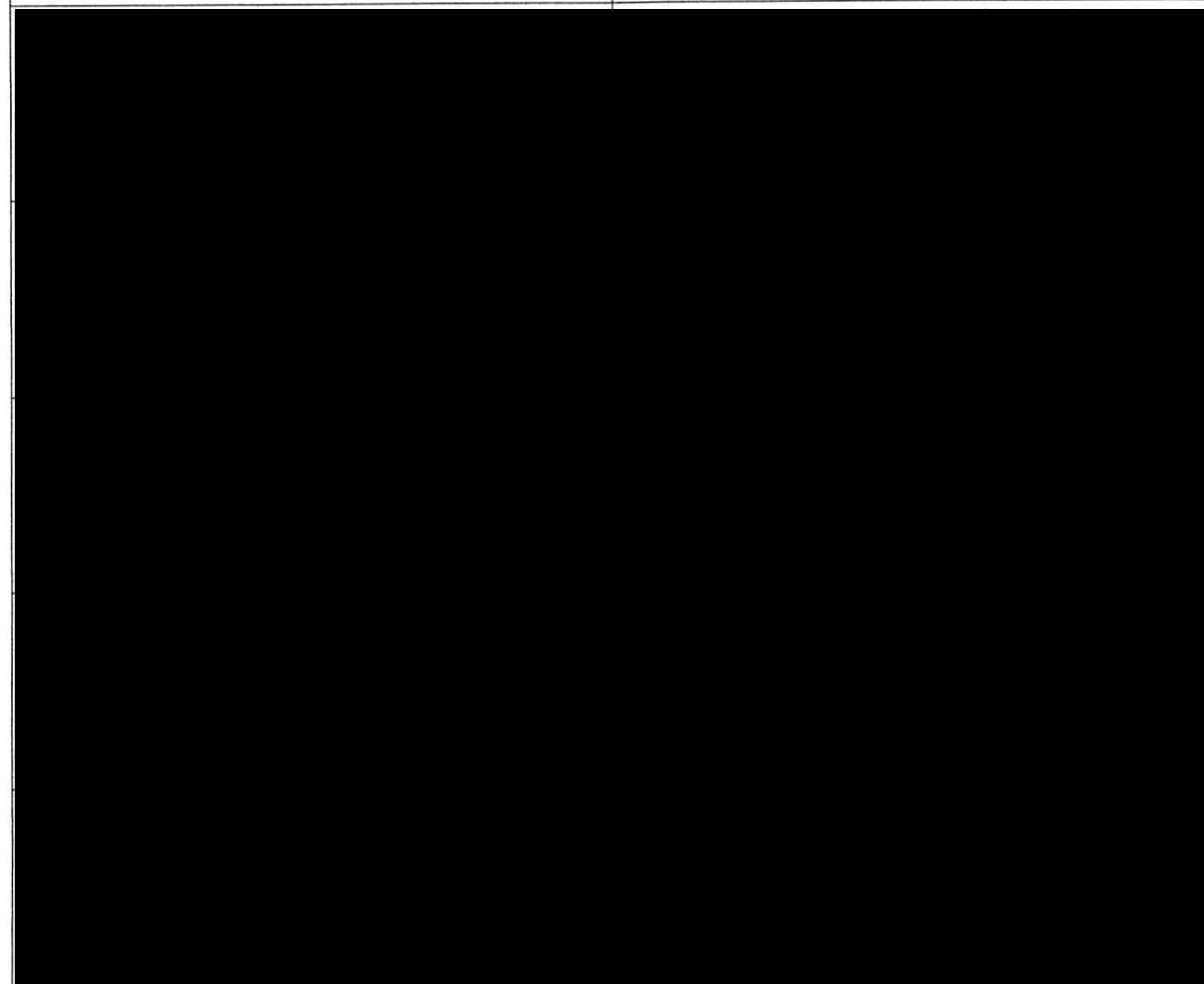


Anhang 3: Positivbeispiel Begrünung Parkplatz

Anhang 4: Unterschriftenliste von Bürgern, die diese Stellungnahme unterstützen

| Adresse | Datum Unterschrift |
|---------|-----------------------|
| | |

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |



| | |
|---------|-----------------------|
| Adresse | Datum Unterschrift |
|---------|-----------------------|

| Adresse | Datum Unterschrift |
|---------|-----------------------|
| | |
| | |
| | |

21.5.2025

Markt Teisnach
z.Hd. Herrn Bgm Daniel Grassl
94244 Teisnach



| | |
|---|--------------|
|  | |
| Eingang | 28. Mai 2025 |
| Abteilung: | |

Betreff: Widerspruch zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit
Deckblatt Nr. 10GEe „Brandlwiese“
Änderung des Bebauungsplanes „Brandlwiese“ mit Deckblatt Nr 8GEe
„Brandlwiese“.

Die Firma Rohde und Schwarz will auf der geplanten Fläche Parkplätze und ein Parkhaus errichten. Das Parkhaus soll die Abmessungen haben 80m lang, 60m breit, 15 m hoch. Da die betroffene Fläche mitten in einem Wohngebiet liegt, haben die Unterzeichner dieses Schreibens gegen die Planänderung nachgenannte Einwände und Befürchtungen.

Verkehrslärm, Luft- und Feinstaubbelastung, negatives Ortsbild, Zerstörung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Ebenso wird die Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung erheblich beeinträchtigt. Gerade in Zeiten von Klimawandel, zunehmender Versiegelung und dem Verlust von Biodiversität ist es unserer Sicht nicht hinnehmbar, eine so große Grünfläche für wirtschaftliche Interessen zu opfern.

Die Firma Rohde und Schwarz hat in den letzten Jahren mehrere Parkplätze errichtet. Man kann sich des Eindruckes nicht erwehren, dass hier eine Konzeptlosigkeit vorherrscht. Da die Gemeinde die Planungshoheit und damit auch die Planungsverpflichtung hat, liegt es an den Verantwortlichen der Gemeinde auf ein Gesamtkonzept der Parkplatzproblematik hinzuwirken. Wir fordern die verantwortlichen Entscheidungsträger auf, den geplanten Firmenparkplatz nicht zu genehmigen bzw. zurückzunehmen und gemeinsam mit der Firma nach alternativen Lösungen zu suchen, die Umwelt und Anwohnerinteressen berücksichtigen. Unser Vorschlag wäre z. B. den Großparkplatz an der „Teisnach“ mit einem Parkdeck zu versehen, um damit weiterem Flächenverbrauch entgegen zu wirken.

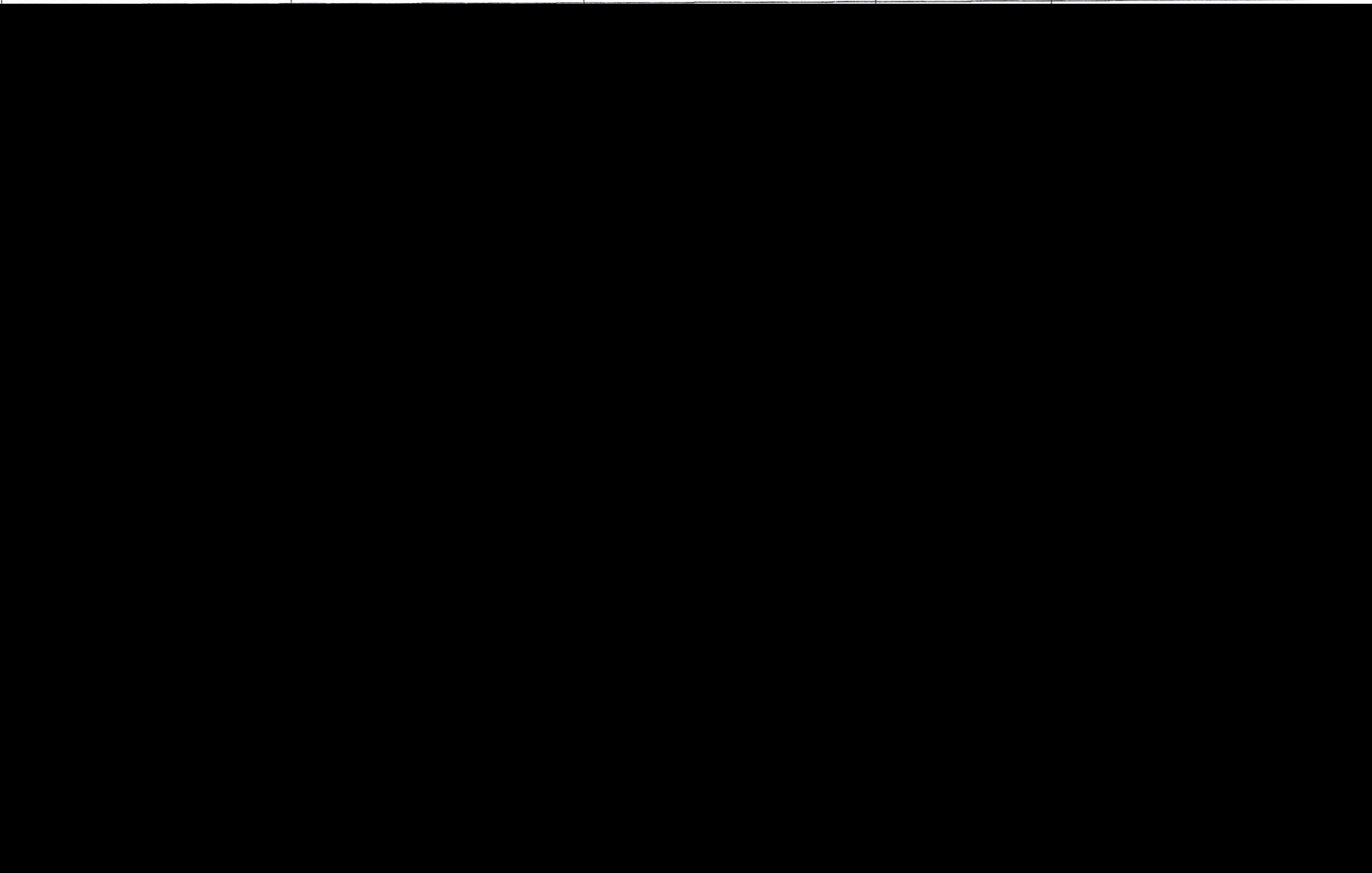
Mit freundlichen Grüßen



1 von 5

Parkplatz

Die Unterzeichner lehnen den Neubau eines Parkhauses der Fa. Rohde & Schwarz ab. (Mai 2025)

| Nr. | Vorname | Name | Straße Hsnr. | Datum | Unterschrift |
|-----|---|------|--------------|-------|--------------|
| |  | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Parkplatz

Die Unterzeichner lehnen den Neubau eines Parkhauses der Fa. Rohde & Schwarz ab. (Mai 2025)

| Nr. | Vorname | Name | Straße Hsnr. | Datum | Unterschrift |
|-----|---|------|--------------|-------|--------------|
| |  | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

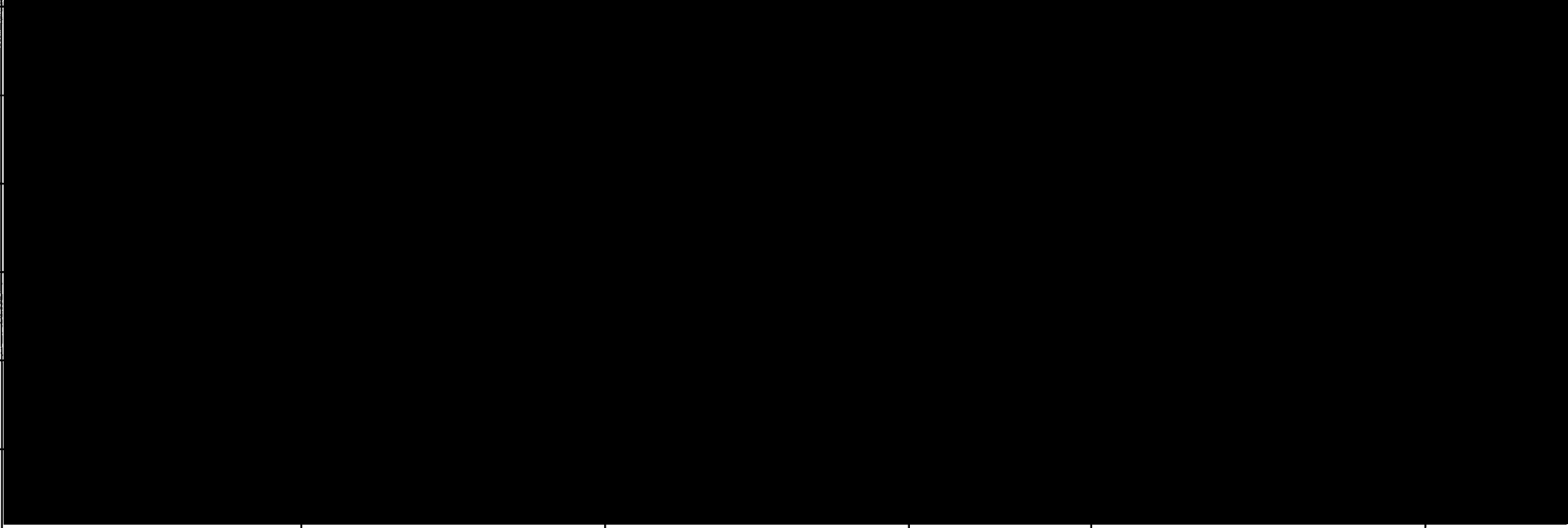
Parkplatz

Die Unterzeichner lehnen den Neubau eines Parkhauses der Fa. Rohde & Schwarz ab. (Mai 2025)

| Nr. | Vorname | Name | Straße Hsnr. | Datum | Unterschrift |
|-----|---|------|--------------|-------|--------------|
| |  | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Parkplatz

Die Unterzeichner lehnen den Neubau eines Parkhauses der Fa. Rohde & Schwarz ab. (Mai 2025)

| Nr. | Vorname | Name | Straße Hsnr. | Datum | Unterschrift |
|-----|--|------|--------------|-------|--------------|
| |  | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Teisnach, 08.05.2025

Markt Teisnach
Prälat-Mayer-Platz 5
94244 Teisnach



Bauvorhaben Rohde & Schwarz / Parkhaus Kaikenrieder Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe erfahren, dass derzeit Planungen für den Neubau eines weiteren Parkplatzes oder eines Parkhauses an der Kaikenrieder Straße durch die Fa. Rohde & Schwarz laufen. Das Oberflächenwasser soll nach meinem Kenntnisstand in den Ödbach eingeleitet werden.

Hiergegen möchte ich meine Bedenken anmelden mit folgender Begründung:

Bereits beim Bau des Technologiecampus wurden große Flächen versiegelt und dabei sogar ein Biotop zerstört. Seither steigt selbst bei einem ganz normalen Regen der Wasserspiegel des Ödbaches sprunghaft an. An regenfreien Tagen hingegen führt der Ödbach nur noch eine sehr geringe Wassermenge. Die Einleitung des Oberflächenwassers der neuen Baumaßnahme würde diesen Effekt nochmals verstärken.

Zu meinem Anwesen gehören auch mehrere Fischteiche, deren reibungsloser Betrieb durch die hohen Wasserschwankungen des Ödbaches bereits jetzt stark beeinträchtigt ist. Die jetzt anstehende Baumaßnahme könnte die Aufgabe der Fischteiche nach sich ziehen. Das Recht zur Wasserentnahme aus dem Ödbach ist durch das Landratsamt Regen bewilligt.

Ich bitte Sie, meine Bedenken bei Ihren Planungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen