Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.04.2025 die Änderung des o.g. Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 8 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2025 hat in der Zeit vom 23.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan hat in der Fassung vom 10.04.2025 hat in der Zeit vom 23.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025 stattgefunden.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 12.02.2026 gefasst.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.02.2026 wurden mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2026 bis einschließlich 09.04.2026 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 8 in der Fassung vom 12.02.2026 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 03.03.2026 bis einschließlich 09.04.2026 beteiligt.

In seiner Sitzung am 09.07.2026 hat der Marktgemeinderat der Gemeinde Teisnach nach Prüfung der zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen und unter Berücksichtigung der Abwägung der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevanten Stellungnahmen die 8. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am 02.11.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Parallel dazu wurden die Verfasser der abwägungsrelevanten Stellungnahmen über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet und die vorliegende zusammenfassende Erklärung gefertigt.

2. Ziel der Planung

Der Markt Teisnach hat am 10.04.2025 beschlossen, den Bebauungsplan durch Deckblatt Nr. 8 zu ändern.

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.

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.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der erforderliche Umweltbericht stellt nach örtlicher Analyse der bestehenden Situation die Auswirkungen der Planung und die sich daraus ergebenden notwendigen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar.

Die Bedeutung des Plangebietes ist für Natur und Landschaft sowie auch für wildlebende Tiere und die biologische Vielfalt gering.

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. Im 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.

Schutzgut Arten- und Lebensräume

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Es gibt keine Biotope, gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope.

Die Fläche des geplanten GE wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Es kann ausgeschlossen werden, dass Lebensstätten von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Gebiet vorkommen.

Der im Flächennutzungs- und Landschafts-plan markierte Hohlweg der Straße „Am Hundsruck“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu folgenden Aspekten des Schutzgutes:

- Eingrünung zum Außenbereich mit einer freiwachsenden Hecke mit heimischen Gehölzen
- Pflanzung von heimischen Solitärbäumen entlang der Kaikenrieder Straße
- Insektenschonende Beleuchtung
- Einzäunung mit Abstand zum Boden

Ergebnis:

Das GE wird ausschließlich auf Acker ausgewiesen. Acker hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung erhebliche Auswirkungen gegeben.

Die Festsetzungen dienen dazu, dass die Randbereiche des Gewerbegrundstücks auch Lebensraum für heimische Tiere bieten.

Schutzgut Wasser

Das Baugebiet liegt außerhalb von Talräumen und Überschwemmungsgebieten der Teisnach.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand. Die GW-Neubildung wird durch den Versiegelungsgrad reduziert.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu folgenden Aspekten des Schutzgutes:

- Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal schadlos abzuleiten. Zur Sicherstellung einer schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Das anschließende Wasserrechtsverfahren gewährleistet die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers.

Schutzgut Boden

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist ein mittelkörniger Granit. Die digitale Bodenkarte gibt für den Geltungsbereich eine ertragreiche Braunerde aus skelettführendem Kryo-Sand bis Grussand an.

Infolge der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren. Der humose Oberboden muss gesichert und für die landwirtschaftliche Nutzung am Rand des GE wieder eingebaut werden.

Gewerbegebiete haben einen hohen Versieglungsgrad.

Ergebnis:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

Unter „textliche Hinweise“ wird auf die gesetzlichen Anforderungen zum Bodenschutz verwiesen.

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.

Das Fachgutachten berücksichtigt potentielle Nutzungen des Gewerbegebietes, u.a. auch die Nutzung als geschotterter Parkplatz. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Lokalklima: 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.

Luftqualität: 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 der TA Luft an den Beurteilungspunkten ein.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu folgenden Aspekten des Schutzgutes:

- Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Stäuben werden ein Sichtschutzzaun und eine Hecke festgesetzt.
- Eingrünung zum Außenbereich mit einer freiwachsenden Hecke mit heimischen Gehölzen
- Pflanzung von heimischen Solitärbäumen entlang der Kaikenrieder Straße

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Erweiterung des GE betroffen. Minderungsmaßnahmen durch Eingrünung werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Das geplante GE liegt oberhalb der Talaue der Teisnach am südexponierten Ortsrand entlang der Kaikenrieder Straße. Die Gewerbebauten von Rohde & Schwarz sowie des Technologiecampus prägen den Ortsrand. Durch die Ausweisung eines weiteren GE entsteht eine geschlossene hohe Gebäudekulisse am Ortsrand. Das geplante GE liegt in der zwischen beiden Gewerbegebieten verbliebenen Freifläche.

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 Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu folgenden Aspekten des Schutzgutes:

- Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, innerhalb des Grundstücks gestaffelt
- Festsetzung der maximal zulässigen Geländeveränderungen durch Bodenab- und Bodenauftrag
- Festsetzung der maximal zulässigen Böschungsneigung
- Eingrünung zum Außenbereich mit einer freiwachsenden Hecke mit heimischen Gehölzen
- Pflanzung von heimischen Solitärbäumen entlang der Kaikenrieder Straße

Ergebnis:

Bauliche Anlagen gewerblicher Nutzungen können in Abhängigkeit von ihrer Größe eine Fernwirkung erzeugen. Die festgesetzten zulässigen Geländeveränderungen und die Art der Eingrünung gewährleisten, dass Gebäude keine erhebliche Fernwirkung erzeugen.

Der mit Gehölzen bestandene Teil des Hohlweges liegt außerhalb des Änderungs- und Einwirkungsbereichs. Die Gestaltung des Grundstücks entlang der Straße „Am Hundsruck“ wird den Hohlwegcharakter verstärken.

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

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch können aufgrund der Nachbarschaft des Gewerbegebietes zur Wohnbebauung erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung des Schutzgutes wurden zwei Fachgutachten im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren 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

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu folgenden Aspekten des Schutzgutes:

- Planliche Festsetzung einer Linksabbiegespur in der Kaikenrieder Straße
- Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Lärm werden richtungsabhängige Emissionskontingente festgesetzt.
- Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Stäuben werden ein Sichtschutzzaun und eine Hecke festgesetzt.

Ergebnis:

Für die Abwicklung der maximal 270 Zufahrer/Stunde führt der Ausbau mit einer kurzen Linksabbiegespur zu einer leichten Verbesserung. Das Planvorhaben zur Erweiterung der Rohde & Schwarz GmbH & Co. KG, Werk Teisnach wird insgesamt als verkehrsverträglich eingestuft.

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. Dies wird durch die sektorale Festsetzung der Emissionskontingente LEK auf der „Emissionsbezugsfläche“ gewährleistet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

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

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen TÖB wurden zur Bebauungsplanänderung von 14 Behörden und sonstigen TÖB abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Öffentlichkeit wurden neun Stellungnahme abgegeben.

Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

2. Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Während der öffentlichen Auslegung und der parallel dazu durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von 14 Behörden und sonstigen TÖB Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Öffentlichkeit wurden 6 Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung behandelt. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden, soweit erforderlich, bei der abschließenden Planung berücksichtigt. Die Ergebnisse der Abwägung wurden in den entsprechenden Abwägungsbeschlüssen dokumentiert.

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.