

29. SITZUNG

Sitzungstag

Montag, 19.09.2022

Sitzungsort:

Sitzungszimmer in der Mehrzweckhalle

Namen der Mitglieder des Gemeinderates		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender: Jackermeier Manfred Erster Bürgermeister		
Niederschriftführer: Zeitler Tobias		
die Mitglieder: Binder Christian Blümel Matthias Ebner Andreas Eisenreich Martin Kaufmann Oswald Kürzl Stefan Listl Daniel Merkl Bernhard Schwank Günter Suß Bastian Wenisch Marianne	Jehl Mario	entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) - 47 (3) GO war gegeben.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

A) Öffentlicher Teil

Nr. 393

Zur Tagesordnung

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde. Gegen die Tagesordnung bestehen keine Einwände. Auch gegen den öffentlichen Teil des Protokolls der letzten Sitzung liegen keine Einwände vor. Das Protokoll des nichtöffentlichen Teils der letzten Sitzung liegt im Übrigen auf und gilt als genehmigt, wenn nicht bis zum Ende der Sitzung Einwände dagegen erhoben werden.

Ohne Beschluss: Anwesend: 12

Nr. 394

Schülerehrung

Der Erste Bürgermeister begrüßt Marie Schweiger und Jonas Kramer und ehrt diese für ihre herausragenden Abschlussnoten.

Ohne Beschluss: Anwesend: 12

Nr. 395

Aufstellung eines Bebauungsplans „Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker“ auf der Flurnummer 371, Gemarkung Teugn mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert:

- | | | | |
|----|---|----|---|
| 1 | Gemeinde Hausen | 13 | Erdgas Südbayern GmbH |
| 2 | Gemeinde Saal a.d.Donau | 14 | Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz |
| 3 | Markt Bad Abbach | 15 | Industrie- und Handelskammer |
| 4 | Markt Langquaid | 16 | Pledoc |
| 5 | Landratsamt Kelheim | 17 | Regierung von Niederbayern |
| 6 | Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung | 18 | Regionaler Planungsverband |
| 7 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | 19 | REWAG&Co KG |
| 8 | Amt für ländliche Entwicklung | 20 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH |
| 9 | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege | 21 | Wasserwirtschaftsamt Landshut |
| 10 | Bayernwerk Netz | 22 | Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn |
| 11 | DT Netzproduktion GmbH | 23 | Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbach Gruppe |
| 12 | Energienetze Bayern GmbH | | |

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:

- | | | | |
|---|-----------------|----|--------------------------|
| 1 | Gemeinde Hausen | 12 | Energienetze Bayern GmbH |
| 4 | Markt Langquaid | 13 | Erdgas Südbayern GmbH |

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

9 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

18 Regionaler Planungsverband

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen ohne Einwendungen oder abzuarbeitende Hinweise abgegeben:

		FNP	BBP
2	Gemeinde Saal a.d. Donau - 14.122021	X	X
3	Markt Bad Abbach - 23.122021	X	X
5a	LRA, Kreisstraßenverwaltung - 25.01.2022	X	
5b	LRA, Bauplanungsrecht -25.01.2022/26.01.2022	X	X
5i	LRA, kommunales Abfallrecht – 26.01.2022		X
6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung - 13.122021	X	X
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	X	X
15	Industrie- und Handelskammer - 26.01.2022	X	X
16	Pledoc - 07.01.2022	X	X
19	REWAG&Co KG - 13.122021	X	X
20	Vodafone Kabel Deutschland GmbH - 26.01.2022	X	X

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen abgegeben:

		FNP	BBP
5a	LRA, Kreisstraßenverwaltung – 26.01.2022		X
5c	LRA, staatliches Abfallrecht – 25.01.2022/26.01.2022	X	X
5d	LRA, Immissionsschutz – 25.01.2022/26.01.2022	X	X
5e	LRA, Naturschutz – 25.01.2022/26.01.2022	X	X
5f	LRA, Städtebau – 25.01.2022/26.01.2022	X	X
5g	LRA, Straßenverkehrsrecht – 26.01.2022		X
5h	LRA, Kreisbrandrat – 26.01.2022		X
8a	Amt für ländliche Entwicklung - 12.01.2022	X	X
8b	Amt für ländliche Entwicklung - 13.01.2022	X	X
10	Bayernwerk Netz - 13.01.2022	X	X
11	DT Netzproduktion GmbH- 14.122021	X	X
14	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, 21.122021	X	X
17	Regierung von Niederbayern - 27.01.2022		X
21	Wasserwirtschaftsamt Landshut - 28.01.2022	X	X
22	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn -25.01.2022	X	X
23	Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbach Gruppe -25.01.2022	X	X

Folgende Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben:

		FNP	BBP
B1	Bürger 1 – 11.01.2022	X	
B2	Bürger 2 – 24.01.2022	X	X
B3	Bürger 3 – 26.01.2022	X	X
B4	BN Kreisgruppe Kelheim – 28.01.2022	X	X

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>5a LRA Kreis- straßen- verwaltung 26.01.2022</p>	<p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan: ... „Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen keine Einwände. Die Erschließung des Misch- und Gewerbegebietes erfolgt über einen neuen Anschluss einer Erschließungsstraße an die Kreisstraße KEH 17 im Abschnitt 100 bei Station 3,640. Vor Baubeginn ist der Kreisstraßenverwaltung ein Detailplan mit Schleppkurven und erforderlichen Sichtfeldern zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Das o.g Baugelände befindet sich außerhalb der amtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze und hat somit eine Anbauverbotszone von 15 Meter, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, gem. Art. 23 BayStrWG einzuhalten. Der Gemeinde Teugn sind die Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 17 entstehen, bekannt. Etwaige Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen.“</p>	<p>Anmerkung: Die Zustimmung sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung – und damit vor Baubeginn – erfolgt die detaillierte Abstimmung zur Gestaltung der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße mit der Kreisstraßenverwaltung.</p> <p>Die Anbauverbotszone von 15 m ist im Vorentwurfsstand bereits berücksichtigt und eingetragen.</p> <p>Entsprechend der Anmerkung zu Emissionen und Immissionen durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 17 kann ergänzend folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden: <u>„Für Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 17 entstehen, können keine Ansprüche auf Entschädigungen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden“</u></p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Die oben genannte Ergänzung der <u>Festsetzung zum Immissionsschutz</u> wird in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet. Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>5c</p> <p>LRA Staatliches Abfallrecht 25.01.2022</p>	<p>Zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan</p> <p>... „Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.“</p> <p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan</p> <p>„Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung des Bebauungsplans ist beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglicher Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.“</p>	<p>Anmerkung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans/ zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans/ des Bebauungsplanes. Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
5d LRA- Immissions- schutz 25.01.2022	Zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan „Die Gemeinde Teugn plant die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 12 Hierdurch erfolgt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Misch- und Gewerbegebiets im Westen von Teugn. Zugleich werden Gewerbegebietsflächen im nördlichen Geltungsbe- reich des Deckblatts zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Parallelverfahren wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“ aufgestellt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken. “	Anmerkung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Die Zustimmung wird zur Kenntnis ge- nommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zur Änderung des Flächen- nutzungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfs- stand der Änderung des Flächennut- zungsplans. Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0
5d LRA- Immissions- schutz 25.01.2022	Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Die Gemeinde Teugn plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungspla- nes „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Misch- und Gewerbe- gebiets im Westen von Teugn geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 12 fortgeschrieben. Zur immissionsschutzfachlichen Prüfung wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vom 02.12.2021 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingen- tierung nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärm-Vorbelastung durchgeführt. Folgende Sachverhalte sind bei der immissionsschutzfachlichen Plausibilitätsprüfung des Gutachtens aufgefallen und bedürfen einer entsprechenden Berücksichtigung:	Anmerkung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
5d LRA- Immissions- schutz 25.01.2022	<ul style="list-style-type: none">• Geräuschkontingentierung <p>Im Gutachten wurden zur Berücksichtigung einer vorhandenen (bzw. potenziellen) Geräuschvorbelastung der gewerblichen Nutzung nördlich der Saaler Straße eigens entwickelte Lärm-Kontingente in Ansatz gebracht. Dieses Vorgehen ist von Seiten des technischen Immissionsschutzes zu hinterfragen, da das Gewerbegebiet nördlich der Saaler Straße lediglich auf Ebene des Flächennutzungsplanes existiert. Es ist nicht klar, in welchem Umfang (Größe, Lärmintensität) in Zukunft ein Bebauungsplan für die betreffende Fläche realisiert werden soll.</p> <p>Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Handwerkerhof Teugn West ist es unerlässlich, dass die Gemeinde ihre Planungsabsicht in Bezug auf das ggf. vorbelastende Gewerbegebiet nördlich der Saaler Straße klar definiert.</p> <p>Im Grunde ergeben sich aus Sicht des Immissionsschutzes in Bezug auf das GE nördlich der Saaler Straße folgende Optionen für den B-Plan Handwerkerhof Teugn West:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Es besteht eine konkrete Planungsabsicht zur Ausweisung eines GE nördlich der Saaler Straße <p>Durch die Nähe zu den Immissionsorten im Osten ist durch das GE nördlich der Saaler Straße mit einer Ausschöpfung der Orientierungswerte nach DIN 18005 an dem maßgeblichen Immissionsorten zu rechnen. D.h. die für den B-Plan Handwerkerhof Teugn West zur Verfügung stehenden Immissionskontingente müssen an diesen Immissionsorten die Orientierungswerte um 10 dB(A) unterschreiten.2. Es besteht keine konkrete Planungsabsicht zur Ausweisung eines GE nördlich der Saaler Straße<p>Bei der Ermittlung der möglichen Emissionskontingente im Bereich des B-Plans Handwerkerhof Teugn West müssen die bestehenden genehmigten Gewerbebetriebe schalltechnisch als Vorbelastung berücksichtigt werden.</p></p>	<p>Zur Geräuschkontingentierung:</p> <p>Die Kommune hat den Aufstellungsbeschluss für ein Gewerbegebiet nördlich der Saaler Straße gefasst. Die Schalltechnische Untersuchung wird an diese Voraussetzungen angepasst und die entsprechende Kontingentierung in die Planung eingearbeitet.</p> <p>Das geplante Gewerbegebiet Ringstraße wurde bereits (mit einem größeren Umfang) bei den Berechnungen berücksichtigt.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
5d LRA- Immissions- schutz 25.01.2022	<ul style="list-style-type: none">• Immissionsorte <p>- Auch auf das geplante Bebauungsplangebiet einwirkende Geräusche sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Geräuschvorbelastung durch Gewerbe nördlich der Saaler Straße zu nennen, welche auf das geplante MI einwirkt. Es ist eine entsprechende Betrachtung vorzunehmen.</p> <p>- Durch das Nebeneinander von GE und MI innerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich ggf. Nutzungskonflikte. Da Lärm-Kontingente innerhalb eines Bebauungsplangebietes in der Regel nicht herangezogen werden können, muss der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm evtl. im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen erfolgen. (Hierauf wurde durch den Gutachter im Kapitel 5.2 ebenfalls hingewiesen).</p> <p>- Auch bei der Realisierung von Gewerbebetrieben im Teil MI sind ggf. Gutachten zum Einzelbauvorhaben erforderlich. Da die Geräuschkontingente für den geplanten Teil GE auf einer Ausschöpfung der Orientierungswerte am östlich geplanten - bzw. auf Ebene des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen - WA beruhen, muss u.a. sichergestellt sein, dass die Immissionsrichtwerte für das WA auch durch die Gesamtbelastung eingehalten sind.</p> <p>- Immissionsorte im faktischen GE nördlich der Saaler Straße sind im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung aufzunehmen und zu bewerten.</p>	<p>Zu Immissionsorte: Die Auswirkungen des Gewerbelärms nördlich der Saaler Straße auf die Teilfläche MI wurde berücksichtigt. In der Geräuschkontingentierung zum BPlan Ringstraße werden die Kontingente so gewählt, dass die Immissionsrichtwerte um 9 bis 10 dB(A) unterschritten werden. Diese sind dann deckungsgleich mit den Berechnungen zur Vorbelastung in der Untersuchung zum BPlan Handwerkerhof.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kontingentierung im BPlan Handwerkerhof wurde so berechnet, dass die Immissionsrichtwerte im faktischen GE nördlich der Saaler Straße tags und nachts eingehalten bzw. um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden können (siehe Anlage 2 Seiten 7 und 8). Die Aufnahme von Immissionsorten im faktischen Gewerbegebiet ist deshalb nicht zwingend erforderlich.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

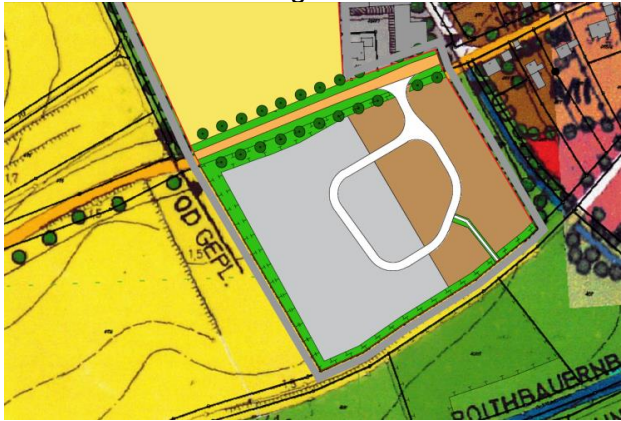
Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
5d LRA- Immissions- schutz 25.01.2022	Redaktionelle Hinweise zum Gutachten: - Seite 3 Tabelle 1: Die Schutzbedürftigkeit des I-Ort 2 in der Ringstraße 4 ist Mischgebiet, demzufolge beträgt der Gesamtimmissionswert LGI 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. - Anlage 2 Seite 1: IO2 bezeichnet den Immissionsort in der Ringstraße 4. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung ist auf Grund der oben geschilderten Sachverhalte zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.	Die <u>redaktionellen Korrekturen am Gutachten werden vorgenommen.</u> <u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Die oben genannten Anpassungen (<u>redaktionellen Korrekturen</u>) werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet. Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>5e</p> <p>LRA- Naturschutz 25.01.2022</p>	<p>Zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan:</p> <p>„Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber den geplanten Änderungen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten folgende Punkte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen: Da durch die geplanten Änderungen ein neuer Ortsrand mit einer intensiven Flächennutzung entsteht, kommt, aus fachlicher Sicht, einer optisch wirksamen Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbe- und Mischgebietes eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Die Darstellungen im Deckblatt sind zu ergänzen, um die angestrebte ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten („breiter Grüngürtel in Richtung Kreisstraße sowie entlang des westlichen und südlichen Gebietsrandes“).“</p>	<p>Anmerkung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist im Bereich der Ausweisung des Gewerbe- und Mischgebietes bereits ein Grünstreifen zur Eingrünung des neuen Ortsrandes dargestellt.</p>  <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
5e LRA- Natur- schutz 25.01.2022	<p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan: „Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sind die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, hinsichtlich Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der konkreten Ausgleichsflächenplanung, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, noch zu überarbeiten. Wir bitten nachfolgend genannte Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grünordnung:<ul style="list-style-type: none">- In der Begründung ist die grünordnerische Zielsetzung für das Baugebiet zu ergänzen. - Bei den Aussagen zum grünordnerischen Konzept ist nicht klar, welche ausgewiesenen Grünflächen als Trittsteinbiotope dienen sollen. Aktuell sind pro Parzelle Baumpflanzungen festgeschrieben. Für eine wirksame Durchgrünung wird vorgeschlagen, ergänzend an den Parzellengrenzen jeweils private Grünstreifen mit zumindest einreihiger Strauchpflanzung (2 Meter) festzusetzen. Zu Begrünung des Straßenraums wäre es zudem sinnvoll einen Teil der festgesetzten Einzelbäume an der Erschließungsstraße zu pflanzen.	<p>Anmerkung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:</p> <p>Grünordnung: Die grünordnerischen Zielsetzungen für das Baugebiet sind bereits unter 2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans enthalten. <u>Diese werden zur Verbesserung der Übersichtlichkeit zu den städtebaulichen Zielen verschoben.</u></p> <p>Der Gemeinderat Teugn hat sich nach langer Diskussion auf einen Ausbau der Erschließungsstraße ohne Baumpflanzung geeinigt. Die Entscheidung wurde u.a. auf Grund der dann möglichen Leitungsverlegung im Seitenstreifen und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs getroffen. Auf Grund der kaum möglichen Kontrolle der Einhaltung einer Festsetzung zur Pflanzung von privaten Grünstreifen wurde auf eine Festsetzung dieser verzichtet, auch wenn dies prinzipiell wünschenswert wäre.</p>

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>5e</p> <p>LRA- Naturschutz 25.01.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eingriffsregelung - Kompensationsflächen: <ul style="list-style-type: none"> - Die Wahl des Kompensationsfaktors ist fachlich nicht nachvollziehbar. Wie auch im Umweltbericht beschrieben wird, könnten durch die Anlage von Gebäuden und befestigten Betriebs- und Freiflächen bis zu 80% der bebaubaren Flächen dauerhaft versiegelt werden. Innerhalb der ermittelten Kompensationsfaktorspanne entscheiden Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen über die Auswahl des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors. Ein niedriger Faktor ist dann gerechtfertigt, wenn die im Einzelfall gegebenen Vermeidungsmaßnahmen planerisch gut genutzt werden. Maßnahmen, für die bereits eine rechtliche Verpflichtung besteht oder die im konkreten Planungsfall nicht relevant sind (z.B. Erhalt von Oberflächengewässern oder der Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen dürften im konkreten Planungsfall nicht relevant sein) können einen niedrigen Faktor nicht rechtfertigen. Zudem wird die „Standortwahl“ bereits bei der Einstufung der Eingriffsflächen berücksichtigt. Die als Ortsrandeingrünung vorgesehene öffentliche Grünfläche ist als interne Ausgleichsfläche festgesetzt und kann nicht auch als eingriffsminimierend angesetzt werden. - Bei den internen Ausgleichsflächen ist das Entwicklungsziel „Ortsrandeingrünung“ zu konkretisieren. Für die straßenbegleitend vorgesehene Ausgleichsmaßnahme ist zu prüfen, ob diese, durch die auch im Umweltbericht beschriebene Vorbelastung (Schutzgut Pflanzen und Tiere: „Durch die räumliche Nähe zur übergeordneten Straße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, ist als Vorbelastung zu werten.“), die angestrebten ökologischen Funktionen dauerhaft und vollständig erfüllen kann. 	<p>Eingriffsregelung:</p> <p>Der Leitfaden gibt als mögliche Spanne für die Auswahl des Kompensationsfaktors den Bereich zwischen 0,3 und 0,6 vor. Der Argumentation der uNB folgend wird der Faktor für den <u>Entwurfsstand auf 0,5 erhöht</u>. Bei einer Eingriffsfläche von 24.806 m² ergibt sich damit ein Ausgleichsflächenbedarf von 12403 m² (Erhöhung um 2.481 m²)</p> <p><u>Entgegen der bisherigen Darstellung im Vorentwurf erfolgt zukünftig die Erbringung des Ausgleichs nicht mehr auf Flurnummer 407/1 sondern auf den gemeindlichen Flächen 407 und 360. (Übernahme entsprechend in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan)</u></p> <p>Das Entwicklungsziel „<u>Ortsrandeingrünung</u>“ kann konkretisiert werden als <u>B112 Mesophile Gebüsch/Hecken</u>. Da die Funktion dieser Ausgleichsfläche in erster Linie auf die Eingrünung des Ortsrandes und die damit verbundene Einbindung in das Landschaftsbild abstellt, kann diese auch trotz der Vorbelastung durch die vorhandene Kreisstraße uneingeschränkt erreicht werden.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>5e LRA- Naturschutz 25.01.2022</p>	<ul style="list-style-type: none">- Für die externe Ausgleichsfläche sind Ausgangszustand, Entwicklungsziel, konkret erforderliche Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels und die erforderlichen Pflegemaßnahmen im Plan und textlich zu konkretisieren und festzulegen. Es wird vorgeschlagen die mähbare Feuchtmulde möglichst in Bachnähe und abseits des Flurweges zu gestalten. - Bei Ausgleichsflächen ist nur die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss nach Maßnahmendurchführung vorgelegt werden.	<p><u>Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden zum Entwurfsstand detailliert.</u> Es erfolgt die Entwicklung des Grünlandtyps G221 Mäßig artenreiche seegen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese (extensiv genutzt). Die Feuchtmulde entfällt zukünftig auf Grund der Anordnung der Rückhaltung entlang des Grabens.</p> <p>Im Vorentwurfsstand ist bereits der Hinweis enthalten, dass auf den Ausgleichsflächen ausnahmslos autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist. Zusätzlich Festsetzungen sind nicht erforderlich.</p>
<p>5e LRA- Naturschutz 25.01.2022</p>	<ul style="list-style-type: none">• Spezieller Artenschutz: Es ist ergänzend darzulegen weshalb das Vorkommen von Feldbrütern sicher ausgeschlossen werden kann.	<p>Spezieller Artenschutz: Zur Sicherstellung des Artenschutzes wurde zwischenzeitlich eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung angefertigt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Planungsgebiet nicht vorkommen, da geeignete Habitate fehlen oder das Planungsgebiet außerhalb des Verbreitungsraums dieser Arten liegt. Im eigentlichen Geltungsbereich konnten auch keine Fortpflanzung- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten festgestellt werden. Die Feldlerche ist lediglich nördlich und südlich des Planungsgebiets vertreten. Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Die Ergebnisse der saP können in den Umweltbericht übernommen werden,</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

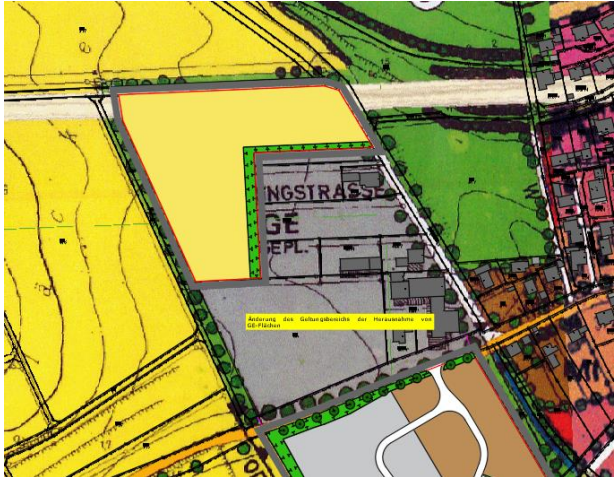
Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>5e</p> <p>LRA- Naturschutz 25.01.2022</p>		<p>die saP selbst den Unterlagen zur Bauleitplanung beigelegt werden.</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen (<u>Verschiebung der Begründung zur Grünordnung, Erhöhung des Kompensationsfaktors auf 0,5, Verschiebung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flnr. 407, 369 und 360, Konkretisierung „Ortsrandeingrünung“, Detaillierung der Ausgleichsmaßnahmen, Aufnahme der Ergebnisse der saP und Beilage der saP</u>) werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet</p> <p>Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>
--	--	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>5f</p> <p>LRA Städtebau 25.01.2022/ 26.01.2022</p>	<p>Zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan</p> <p>„Von Seiten des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, bestehen grundsätzliche Bedenken gegenüber der geplanten Flächennutzungsplanänderung. Der Ortsbereich von Teugn ist durch Wohngebiete und gemischt genutzte Gebiete geprägt. Neben einem Sondergebiet für regenerative Energien östlich der Ortschaft ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nur am westlichen Orts- eingang eine gewerbliche Fläche dargestellt.</p> <p>Bereich Gewerbe Die vorhandene über 52.000 m² große Fläche wurde bisher nicht von der Gemein- de mit einer verbindlichen Bauleitplanung weiterentwickelt. Lediglich ca. 15.000 m² werden im Wesentlichen von einer Bauunternehmung als Betriebs- fläche genutzt.</p> <p>Zur Kompensation der Entwicklung in den Außenbereich wird eine Gewerbeflä- che von ca. 14.500 m² (Fl.-Nr. 323) zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht ist dies eine Fehlentwicklung. Die offen- sichtlich für eine gewerbliche Ansiedlung geeignete Fläche wird zurück- gestuft und die weit abgerückten Teilflächen (Fl.-Nrn.321, 322,322/3, 322/2) bleiben erhalten.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wäre gerade eine umgekehrte Entwicklung ange- zeigt, um die geplante Neudarstellung zu rechtfertigen. Die Herausnahme der Fl.-Nr. 323 aus den Gewerbeflächen führt zur Verschlechterung des Anbinde- gebots sowohl der verbleibenden Gewerbeflächen als auch der neu geplanten Darstellungen.</p>	<p>Anmerkung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan:</p> <p>Bereich Gewerbe: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung im Flächennutzungs- und Land- schaftsplans wird geändert. <u>Zukünftig werden Flächen im Norden nicht mehr als geplantes GE dargestellt sondern als landwirtschaftliche Flä- chen. Dafür bleibt der Bereich entlang der Kreis- straße als mögliche Gewerbefläche erhalten.</u> Das Anbindegebot wird damit erfüllt.</p> 
---	---	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>5f</p> <p>LRA Städtebau 25.01.2022/ 26.01.2022</p>	<p>Bereich Mischgebiet</p> <p>Wenn man davon ausgeht, dass im bestehenden Flächennutzungsplan nördlich der Kreisstraße, trotz Herausnahme der Fl.-Nr. 323, eine Restfläche von ca. 22.000 m² als Gewerbefläche dargestellt ist, stellt sich die Frage der Erforderlichkeit der vorgelegten Planung.</p> <p>Dies bezieht sich auch auf das geplante Mischgebiet.</p> <p>Im Ortsbereich sind mehrere Flächen, die aus städtebaulicher Sicht für eine Weiterentwicklung in erster Linie zu betrachten sind.</p> <p>Beispielhaft sind Flächen östlich der Lengfelder Straße zu untersuchen.</p>	<p>Bereich Mischgebiet:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wird die <u>Alternativenprüfung entsprechend ergänzt</u>.</p> <p>Auch auf Grund der Lage im möglichen Einstaubereich der geplanten Rückhaltung wird zukünftig auch ein Bereich der Flurnummer 360 im Flächennutzungsplan nicht mehr als Fläche für Wohnbebauung dargestellt und die notwendigen externen Ausgleichsflächen für die vorliegende Bauleitplanung hier angeordnet. Damit entfallen ca. 2.000 m² Flächen für die Bebauung mit einem Wohngebiet.</p> <p>Die alternativ möglichen Standorte im Untersuchungsbereich kommen deshalb nicht zum Tragen, da zum einen kein Zugriff auf die Flächen besteht und zum anderen auch die Ortsrandlage verkehrstechnisch Vorteile aufweist.</p>
<p>5f</p> <p>LRA Städtebau 25.01.2022/ 26.01.2022</p>	<p>Ortsbild</p> <p>Das Ortsbild von Teugn ist bisher durch Wohnen, Landwirtschaft und sonstige Mischnutzungen geprägt. Große ortsbildprägende gewerbliche Ansiedlungen stören bisher nicht das harmonische Ortsbild.</p> <p>Durch die Neudarstellung einer Gewerbefläche südlich der Kreisstraße wird der zukünftige Ortseingang sich negativ entwickeln. Es besteht die Gefahr, wie es das Beispiel Langquaid zeigt, dass langfristig die Gewerbeflächen nach Osten weiter in den Außenbereich wuchern und dadurch der Ortseingang von Teugn städtebaulich negativ belastet wird. In der Darstellung des Flächennutzungsplans fehlen Aussagen, die erkennen lassen, dass langfristig keine weiteren Entwicklungen nach Osten erfolgen sollen.</p> <p>Als städtebaulicher Kompromiss für eine aus Sicht der Gemeinde zwingend erforderliche Entwicklung sind folgende Maßnahmen zu nennen:</p>	<p>Ortsbild:</p> <p>Durch die vorgesehene Ausgleichsfläche am neuen, westlichen Ortsrand wird klargestellt, dass hier keine weitere bauliche Nutzung erfolgen soll. Durch die geplante Aktualisierung der Änderungsunterlagen, Beibehaltung der Gewerbegebietsflächen entlang der Kreisstraße im Norden und Reduzierung der Gewerbegebietsflächen im Nordwesten erfolgt zukünftig die Ausbildung eines schlüssigen Ortsrandes.</p> <p>Weitere Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden nicht als erforderlich erachtet.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>5f</p> <p>LRA Städtebau 25.01.2022/ 26.01.2022</p>	<ul style="list-style-type: none">- Reduzierung der gewerblichen Flächen im nördlichen und westlichen Bereich des Bestandsgebietes- Ausschluss weiterer Entwicklungen nach Westen“	<p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen (<u>Änderung der Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche/Gewerbe, Ergänzung Alternativenprüfung</u>) werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet. Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>
---	---	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>5f</p> <p>LRA Städtebau 25.01.2022/ 26.01.2022</p>	<p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:</p> <p>„Zu der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Teugn durch Deckblatt 12 vom 25.01.2022. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anregungen.“</p>	<p>Anmerkung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Vorentwurfsstand des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>
--	--	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>5g</p> <p>LRA Straßen- Verkehrs- recht 26.01.2022</p>	<p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:</p> <p>... „Aus der vorgelegten Begründung lässt sich das Maß der Nutzung und des potentiell anzusiedelnden Gewerbes nicht ableiten. Eine Bewertung zur Zunahme des Verkehrsaufkommens oder Ableitung notwendiger Maßnahmen für die KEH 17 als Erschließungsstraße kann nicht getroffen werden.</p> <p>Mit Datum vom 07.09.2021 bzw. 20.09.2021 wurde bei der unteren Straßenverkehrsbehörde zur Möglichkeit einer Versetzung der Ortstafel angefragt. Diese musste auf Grund der fehlenden rechtlichen Grundlagen abgelehnt werden. Dem Planungsbüro wurde vorgeschlagen, die Zufahrt zum Gewerbegebiet entsprechend zu ändern.</p> <p>In der nunmehr vorgelegten Begründung finden sich exakt die gleichen Entwürfe zur Erschließung wieder. Die in Anl. 1 als „Erschließungsvarianten mit Eintragungen“ dargestellten Versionen finden im vorgelegten Entwurf keinen Eingang.</p> <p>Es wird daher dringend vorgeschlagen, die Zufahrt zum geplanten Handwerkerhof gem. der Mail der unteren Straßenverkehrsbehörde an die Fa. Neidl + Neidl vom 08.09.2021 (Anl. 2) darzustellen bzw. zu errichten. Weitere Vorschläge oder Anregungen können auf Grund des wenig aussagekräftigen Entwurfs nicht gemacht werden.“</p>	<p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie korrekt zusammengefasst, fanden bereits Vorgespräche mit der Straßenverkehrsbehörde zur Abstimmung der Erschließung statt. Entsprechend diesen wurde „Erschließungsvariante mit Eintragung“ als Grundlage für die Anfertigung des Vorentwurfs verwendet. In der Begründung werden die verworfenen Varianten zur Dokumentation der Alternativenfindung aufgeführt. Da der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, können keine weiteren Aussagen zum potenziell anzusiedelnden Gewerbe getroffen werden.</p> <p>Die Detaillierung der Zufahrt zum Baugebiet erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und ist nicht Teil des Bebauungsplans.</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Vorentwurfsstand des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
5h LRA Kreisbrand- rat 26.01.2022	<p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:</p> <p>„Löschwasserversorgung: Die Gemeinde ist für die Vorhaltung des Grundschutzes zuständig. Der dafür erforderliche Löschwasserbedarf bemisst sich nach DVGW Arbeitsblatt 405 Tabelle 1. Vorliegende Unterlagen enthalten keine Angaben zur max. zulässigen GFZ. Deshalb ist eine abschließende Beurteilung des erforderlichen Löschwasserbedarfs nicht möglich. Die angegebene Löschwassermenge von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden wäre nur für eine max. GFZ von 0,7 ausreichend. Zudem müsste die überwiegende Bauart den Voraussetzungen für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung entsprechen. Mit der zweiten Auslegung sind konkrete Angaben zur Bemessung und Sicherstellung des für den Grundschutz erforderlichen Löschwasserbedarfs festzulegen.“</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Vorentwurfsstand des Bebauungsplans wurde keine GFZ festgesetzt, jedoch eine GRZ von 0,6 für den Teil MI sowie von 0,8 für den Teil GE. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die GFZ in der Regel über 0,7 betragen wird.</p> <p>Entsprechend der Tabelle 1 des DVGW Arbeitsblatts 405 ist bei einer GFZ von</p> <ul style="list-style-type: none">- 0,7-1,2 für den Bereich MI sowie- 0,7-2,4 für den Bereich GE <p>eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h bei zu erwartender geringer Gefahr der Brandausbreitung ausreichend. Diese Löschwassermenge wird durch die Gemeinde Teugn bereitgestellt. Durch den Wasserzweckverband kann eine Versorgung mit 23 m³/h erfolgen (Auskunft Herr Knott, 28.02.2022), die darüber hinaus notwendige Wassermenge wird in einem Löschwasserbehälter im Baugebiet vorgehalten oder alternativ durch eine Erhöhung der Wasserversorgung bereitgestellt. Die detaillierte Ermittlung der notwendigen Menge erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p><u>Die entsprechende Überarbeitung der Löschwasserbereitstellung in der Begründung hat zu erfolgen.</u></p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>5h</p> <p>LRA Kreisbrand- rat 26.01.2022</p>		<p>Ergänzend sollte in den Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen werden: <u>„Sollte durch die Bebauung mit mittlerer oder hoher Gefahr der Brandausbreitung oder z.B. durch die besondere Brandlast eines Betriebes eine größere Löschwassermenge erforderlich sein, so ist der jeweilige Bauwerber verpflichtet, die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge auf seiner Bauparzelle vorzuhalten.“</u></p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen (<u>Löschwasserbereitstellung, Verpflichtung für Bauwerber</u>) werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>
---	--	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>8a Amt für ländliche Entwicklung Hr. Dr. Thurmaier 12.01.2022</p>	<p>„Die Fläche der Flur Nr. 323, Gemarkung Teugn steht infolge geänderter Rahmenbedingungen nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung. Die Rückwidmung der ausgewiesenen Gewerbeflächen in den Gebieten nördlich des Planungsgebiets aus dem Flächennutzungsplan wird begrüßt.</p> <p>Da jedoch auf der Flst. Nr. 321, Gemarkung Teugn ebenfalls in den letzten 30 Jahren keine Bebauung erfolgt ist, ist nicht nachvollziehbar, warum diese Fläche als GE im FNP verbleibt. Es wird angeregt, auch diese Fläche wieder als landwirtschaftliche Fläche darzustellen.</p>	<p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p><u>Zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Es wird auf die Stellungnahme der Regierung im Verfahren verwiesen, die die Bedarfsbegründung als nachvollziehbar einstuft. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>8a Amt für ländliche Entwicklung Hr. Dr. Thurmaier 12.01.2022</p>	<p>Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Teugn ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Donau-Laber. Das Thema Innenentwicklung und Daseinsvorsorge gehört zu den wichtigen Handlungsfeldern, mit denen sich die beteiligten Gemeinden in den nächsten Jahren vorrangig beschäftigen müssen. Dazu hat sich auch die Gemeinde Teugn bekannt. Laut dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Daher sollte vor Aufstellung eines neuen Bebauungsplans intensiv geprüft werden, ob leerstehende Gebäude oder die Wiedernutzung brachliegender innerörtlicher Grundstücke anstelle der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete möglich sind. Auch können dadurch Erschließungs- und Instandhaltungskosten der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen reduziert werden.</p> <p>Grundsätzlich wird die Absicht der Gemeinde, heimischen Betrieben die Möglichkeit zu geben, sich anzusiedeln bzw. zu erweitern, sehr begrüßt. Der Vitalitätscheck mit Flächenmanagementdatenbank weist allerdings im Ortskern mehrere leerstehende Wohngebäude und Hofstellen auf, außerdem Gebäude mit Leerstandsrisiko. Auch wenn – wie beschrieben – für diese Gebäude nur theoretische Umnutzungsmöglichkeiten bestehen, könnten sich in den nächsten Jahren erhebliche Leerstände entwickeln. Dass bei Erstellung des VCs vor drei Jahren nur wenige Eigentümer den Fragebogen zurückgesendet haben bzw. einige Eigentümer gar nicht angeschrieben wurden, sollte die Gemeinde nicht daran hindern, erneut mit diesen Kontakt aufzunehmen und eine Verkaufs- oder Tauschbereitschaft auszuloten. Es wird daher dringend angeraten, eventuell leerstehende Hof- und Gewerbeflächen in die Betrachtung miteinzubeziehen.</p> <p>Das LEP-Ziel 3.3. ist erfüllt, da Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten vorhanden ist.</p> <p>Die Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (StMUG 2013) zielt darauf ab, den Flächenverbrauch deutlich zu reduzieren. Die Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Böden soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, insbesondere hochwertige Böden sollen für die Landwirtschaft erhalten werden. Auch aus diesem Grund muss der Fokus zuerst auf Innenentwicklung gelegt werden.</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen: Die Zulassung vielfältiger Dachformen (Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach) und sehr unterschiedlicher Dachneigungen ist von Seiten des ALE Niederbayern nicht</p>	<p><u>Zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u></p> <p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Gemeinde Teugn ist auch weiterhin bestrebt, die Innenentwicklung voranzutreiben und geht deshalb auch aktiv auf die Inhaber von untergenutzten und ungenutzten Gebäuden und Grundstücken zu. Dadurch konnten in der Vergangenheit bereits Grundstücke durch die Gemeinde erworben und überplant werden. Beispiele für die kürzlich umgesetzten Projekte der Innenentwicklung sind der Bau der Kinderkrippe und die geplante Entwicklung eines Dorfplatzes am Standort des Sparkassengebäudes.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Regierung im Verfahren verwiesen, die die Bedarfsbegründung als nachvollziehbar einstuft. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Die festgesetzten Dachformen gelten sowohl für den Bereich des Gewerbegebiets</p>
--	---	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>8a Amt für ländliche Entwicklung Hr. Dr. Thurmaier 12.01.2022</p>	<p>zu befürworten. Ein harmonisches Erscheinungsbild ist damit schwer zu erreichen. Ein Gestaltungswille durch die Gemeinde lässt sich nicht erkennen. Es existieren keinerlei Gewerbetriebe die zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes die Dachformen „Walmdach oder Zeltdach“ benötigen. Daher sollten diese Dachformen aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.</p> <p>Dass Schottergärten, Mauern und Gabionen nicht zulässig sind, ist positiv zu werten. Selbstverständlich erkennen wir an, dass der Druck auf die Fläche die Gemeinden vor große Herausforderungen stellt. Die Bestrebungen von Bauherren, Gewerbetreibenden und die Wünsche der Gemeinde müssen jedoch vor dem Hintergrund des Klimawandels und der demographischen Entwicklung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang gebracht werden.“</p>	<p>als auch für den Bereich des Mischgebiets.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich nach langer Diskussion entschlossen, das Spektrum der möglichen Dachform weit zu fassen, um den Bauwerbern hier viel persönlichen Gestaltungsspielraum zu geben. An dieser Entscheidung wird festgehalten, auch wenn dies möglicherweise nicht zu einem einheitlichen Gestaltungsbild im Baugebiet führt.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>
--	--	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
8b Amt für ländliche Entwicklung Melitta Prasch 13.01.2022	„gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.“	Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans/ zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans/ des Bebauungsplanes. Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>10 Bayernwerk Netz Annkatriin Hollnberger 13.01.2022</p>	<p>„Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich des Fußwegs zwischen Parzelle 4 und 5 eingeplant werden. Der Bereich ist im anhängenden Plan markiert.</p>  <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Im Bereich des Fußwegs wird eine Fläche von ca. 30 m² für die Errichtung einer Transformatorstation vorgesehen und mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.</u></p>  <p>Die übrigen Hinweise betreffen die Erschließungsplanung und werden im Zuge dieser beachtet. Änderungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht hierfür nicht.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>10 Bayernwerk Netz Annkatin Hollnberger 13.01.2022</p>	<p>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.</p> <p>Im überplanten Bereich sollen neue Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“</p>	<p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Die oben genannten Anpassungen/ Ergänzungen (<u>Fläche für Transformatorenstation</u>) werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>
---	---	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>11 Deutsche Telekom Philipp Stieglbauer 14.12.2021</p>	<p>„WICHTIG: Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.</p> <p>Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.</p> <p>Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Vielen Dank!</p> <p>Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.</p> <p>Ihr Schreiben ist am 10.12.2021 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen die Erschließungsplanung und werden im Zuge dieser beachtet.</p> <p>Änderungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht hierfür nicht.</p>

<p>11 Deutsche Telekom Philipp Stieglbauer 14.12.2021</p>	<p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">– für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,– auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,– eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,– die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.– dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.– Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungs-</p>	
--	--	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>11 Deutsche Telekom Philipp Stieglbauer 14.12.2021</p>	<p>maßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. Wir beantragen sicherzustellen, dass: – für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, – auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.“</p>	<p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand Bebauungsplans. Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>
---	--	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>14 Handwerks- kammer Nie- derbayern- Oberpfalz 21.12.2022</p>	<p>„Wir können dem Planungsanlass grundsätzlich folgen und begrüßen die Schaffung neuer bzw. weiterer geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall.</p> <p>Außerdem begrüßen wir die Ausweisung bzw. Entwicklung gewerblich nutzbarer Flächen, insbesondere dann, wenn auf kommunaler Ebene ein möglicher Bedarf lokaler Gewerbe- und Handwerksbetriebe, auch aus dem KMU-Bereich, bei der Entwicklung neuer Gewerbegebietsflächen generell auch mit einbezogen wird.</p> <p>Im Zuge der Planungen möchten wir auch darauf hinweisen, dass in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich bereits bestehende gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Der branchentypischen Eigenart nach können von solchen Betrieben auch betriebsbedingte Emissionen ausgehen.</p> <p>Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir es, wie in den Planunterlagen angeführt, auch immissionsschutzrechtliche Belange mit in die Planungen mit einzubeziehen.</p> <p>Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht generell von Bedeutung, dass die zulässige Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet.</p> <p>Neue Festsetzungen dürfen keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben) zur Folge haben und sollten in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten keine Einschränkungen herbeiführen.</p> <p>Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.</p> <p>Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.“</p>	<p>Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandssituation sowie die ggf. vorliegende Lärmvorbelastung wurde in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Einschränkungen bereits bestehender und formell genehmigter Standorte sind nicht zu erwarten. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Änderungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand Bebauungsplans. Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>17 Regierung Niederbayern Alexander Steinbach 27.01.2022</p>	<p>Zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan:</p> <p>„die Gemeinde Teugn beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes zu schaffen. Der Bebauungsplan "Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker" soll im Parallelverfahren aufgestellt werden.</p> <p>Die Planunterlagen sind aus landesplanerischer Sicht vollständig, der Bedarf am geplanten Standort ist in der Begründung des Bebauungsplanes zudem nachvollziehbar begründet. Die gleichzeitige Rücknahme einer nicht aktivierbaren Gewerbefläche aus dem Flächennutzungsplan wird ausdrücklich begrüßt. Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.</p> <p>Hinweis: Die Gemeinde Teugn befindet sich in der Planungsregion Regensburg (11). Die falsche Zuordnung zur Planungsregion Oberpfalz Nord (6) sollte in der Begründung noch korrigiert werden.“</p>	<p>Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die <u>redaktionelle Korrektur</u> wird vorgenommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Die oben genannten Anpassungen (<u>redaktionelle Korrekturen</u>) werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>17 Regierung Nieder- bayern Alexander Steinbach 27.01.2022</p>	<p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan: „die Gemeinde Teugn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker", um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes zu schaffen. Der Flächennutzungsplan soll mit Deckblatt Nr. 12 im Parallelverfahren geändert werden. Die Planunterlagen sind aus landesplanerischer Sicht vollständig, der Bedarf ist zudem nachvollziehbar begründet. Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben somit grundsätzlich nicht entgegen.</p> <p>Es sollte jedoch berücksichtigt werden, dass die Mischgebietsparzellen durchschnittlich 1.030 m² aufweisen. Selbst bei einer tatsächlichen Realisierung von 2 Wohneinheiten je Bauparzelle übertreffen die Grundstücke die derzeit übliche Größe neu ausgewiesener Wohnbauflächen sowohl in der Gemeinde, als auch im Landkreis bei Weitem! Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie eines auch in ländlichen Gebieten zunehmenden Bedarfs an kleineren Wohneinheiten (insb. für junge Menschen, Singles und Senioren) regen wir daher entweder eine dichte Parzellierung oder eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten im Mischgebiet an.</p> <p>Zur Stärkung des zentrennahen Einzelhandels wird der Gemeinde außerdem empfohlen, Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sowie des Innenstadtbedarfs im Gewerbegebiet auszuschließen (vgl. Anlage 2 zum LEP).</p> <p>Um einer Entstehung von "Spekulationsflächen" vorzubeugen, sollte ein Baugebot für neue Baugebiete ausgesprochen werden.</p> <p>Hinweis: Die Gemeinde Teugn befindet sich in der Planungsregion Regensburg (11). Die falsche Zuordnung zur Planungsregion Oberpfalz Nord (6) sollte in der Begründung noch korrigiert werden. Weiterhin bitten wir um Zusendung der Interessensliste der gewerblichen Betriebe. Die höhere Landesplanung ist zudem bestrebt, das Beratungsangebot insbesondere</p>	<p>Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>An den Parzellengrößen im Mischgebiet wird festgehalten. Entsprechend der Festsetzung als Mischgebiet soll hier keine reine Wohnbebauung entstehen, sondern eine gute Durchmischung aus Wohnnutzung sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um die tatsächliche Ansiedlung von z.B. Handwerksbetrieben zu ermöglichen, sind entsprechende Parzellengrößen notwendig. Eine verdichtete Wohnnutzung soll entsprechend der Entwicklungsstrategie der Gemeinde Teugn dagegen im Ortskern stattfinden.</p> <p>Das Baugebot wird im Rahmen von entsprechenden Verträgen bei Veräußerung der Parzellen umgesetzt und ist nicht Teil der Bauleitplanung.</p> <p>Die redaktionelle Korrektur zur Lage in der Planungsregion wird vorgenommen.</p>
---	--	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>17 Regierung Nieder- bayern Alexander Steinbach 27.01.2022</p>	<p>zu den Themen Flächensparen und Innenentwicklung weiter auszubauen. Da der Vitalitätscheck hierfür eine sehr gute Basis bietet, möchten wir anfragen, ob uns jene Ergebnisse übermittelt werden könnten.“</p>	<p>Nach kurzer Diskussion des Gemeinderates besteht Einigkeit im Gremium, dass ein Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sowie des Innenstadtbedarfs im Gewerbegebiet nicht vorgenommen wird.</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Die oben genannten Anpassungen (redaktionelle Korrekturen) werden vorgenommen. Ein <u>Ausschluss des Innenstadt- und Nahversorgungssortiments</u> wird nicht vorgenommen.</p> <p>Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>
--	--	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>21 Wasserwirtschaftsamt Landshut Andreas Schraner 28.01.2022</p>	<p>„zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung geben wir folgende Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:</p> <p>1. Abwasserbeseitigung</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. § 58 WHG (Indirekteinleitergenehmigung) hingewiesen. Dieser Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um größere Beachtung zu erlangen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält keine Aussagen zur Entsorgung von gesammeltem Niederschlagswasser.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Zu 1. Abwasserbeseitigung</p> <p>Nachdem dies der gültigen gesetzlichen Regelung unterliegt, wird hierfür kein Hinweis im Bebauungsplan als notwendig erachtet.</p> <p>Zur Entsorgung von gesammeltem Niederschlagswasser wurde durch das IB Ferstl zwischenzeitlich ein Konzept entwickelt und mit dem Wasserwirtschaftsamt vorabgestimmt. Das Niederschlagswasser wird dementsprechend in einem, in der Erschließungsstraße verlaufenden Regenwasserkanal gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken (notwendiges Volumen ca. 490 m³) geleitet. Hierzu wird der Entwässerungsgraben entlang des Triftwegs entsprechend verbreitert. Die gedrosselte Ableitung erfolgt in den Seitenarm des Roithbauernbächleins.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

21

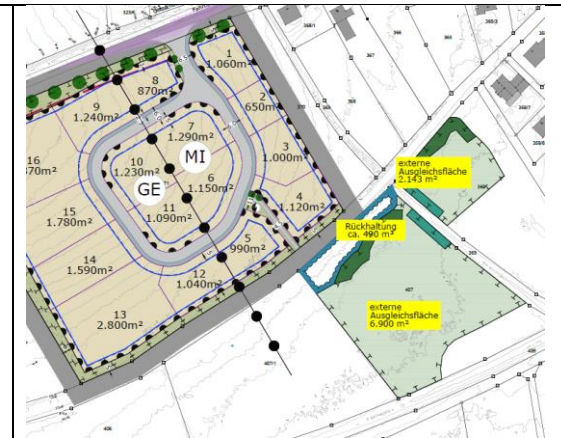
Wasserwirtschaftsamt

Landshut

Andreas

Schranner

28.01.2022



Falls es zu einem erhöhten Abflussgeschehen aus dem Handwerkerhof kommt, könnte eine Notentlastung in den Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens gebaut werden.

Die Planung wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>21 Wasser- wirt- schafts- amt Landshut Andreas Schranner 28.01.2022</p>	<p>Laut Begründung zum Bebauungsplan soll gesammeltes Niederschlagswasser nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone versickert werden. Dies entspricht den rechtlichen und fachlichen Vorgaben. Mit Verweis auf die Aussagen des Baugrundgutachtens erscheint aber eine Versickerung nicht flächendeckend möglich. Die laut Baugrundgutachten durchgeführte Erkundung der Versickerungsfähigkeit an nur einer Stelle ist zur Entscheidung über ein Entwässerungskonzept nicht ausreichend. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachgewiesen werden.</p> <p>Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.</p> <p>Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher nachzureichen.</p> <p>Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer dieses Benutzungsrecht nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.</p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wäre eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Auch Mischformen von Versickerung und Einleitung in ein oberirdisches Gewässer können betrachtet werden (z. B. Teilversickerung auf den Parzellen mit Notüberlauf in einen Regenwasserkanal und Einleitung in das Roithbauernbäuchlein).</p> <p>Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns. Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise erscheinen uns zum derzeitigen Erkundungsstand nicht sinnvoll.</p>	<p>Entgegen der Darstellung des WWA ist in der Begründung nur die Empfehlung ausgesprochen, Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone zu versickern. Es wird darauf verwiesen, dass für die Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser ggf. die gesetzlichen Regelungen zu beachten sind. Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht deshalb nicht.</p> <p>s.o. Das durch das IB Ferstl erstellte Entwässerungskonzept wurde mit dem WWA vorabgestimmt. Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht deshalb nicht.</p>
---	---	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

21
Wasser-
wirtschafts-
amt
Landshut
Andreas
Schranner
28.01.2022

2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement



Abbildung 35 aus Erläuterungsbericht zum Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept

Der Geltungsbereich liegt ca. 60 m nördlich des Roithbauernbächleins und ca. 20 m westlich eines namenlosen Zuflusses zum Roithbauernbächlein. Für diese Gewässer liegt uns eine Überschwemmungsgebietsberechnung aus dem Jahr 2017 vor (Bestandteil des Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept, IB Ferstl). Demnach ist der Geltungsbereich bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) nicht von Überschwemmungen betroffen, die von oberirdischen Gewässern ausgehen.

Gemäß Erläuterungsbericht zum Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept ist im Umfeld des Geltungsbereichs eine Hochwasserrückhaltung geplant (siehe Abbildung 35).

Im Zusammenhang damit steht vermutlich die Festsetzung Nr. 13.4 „Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser“. Uns erscheint es aber nicht klar, was damit gemeint ist (für den Laien unverständlich). Die Bezeichnungen und die Symbolik sollten eindeutig gewählt werden.

Durch das Bauleitplanvorhaben sollten die Möglichkeiten der Hochwasserrückhaltung nicht eingeschränkt werden. Bestehende Unsicherheiten in der Dimensionierung des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) sollten ggf. bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens geklärt werden.

Zu 2. Gewässer- und Hochwasserrisikomanagement

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Darstellung der Rückhaltung wird verdeutlicht.

Das Entwässerungskonzept des IB Ferstl wird in die Bauleitplanung eingearbeitet.

<p>21 Wasser- wirt- schafts- amt Landshut Andreas Schranner 28.01.2022</p>	<p>3. Überflutungen infolge von Starkregen</p> <p>Bauliche Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt: Sturzfluten, Starkregen und hohe Grundwasserstände. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes bzw. des Außeneinzugsgebietes ist hier mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen eine Erhebung der topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) und die Durchführung einer Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risiko-bewertung, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.</p> <p>Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben). Auch die Straßen- und Entwässerungsplanung im geneigten Gelände verdient besonderes Augenmerk: Straßen sollten so angelegt werden, dass sie Oberflächenwasserabfluss aufnehmen und schadlos abführen können. An der Tiefstelle der Ringstraße sollte eine aus dem Baugebiet herausführende Abflussmulde vorgesehen werden, z. B. entlang des Weges zum Triftweg.</p> <p>Wir empfehlen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.</p> <p>Vorschlag für Festsetzungen</p> <p>„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“</p> <p>„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt.“</p>	<p>Zu 3. Überflutung infolge von Starkregen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Erschließungsplanung wird die Planung von oberflächlichen Abflussmulden vorgesehen.</p> <p>Vorschlag für Festsetzungen</p> <p>Zusätzlich können <u>folgende Festsetzung</u> in den Bauleitplan aufgenommen werden:</p>
---	--	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>21 Wasser- wirt- schafts- amt Landshut Andreas Schranner 28.01.2022</p>	<p>„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</p> <p>„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“</p> <p>„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</p> <p>„In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</p> <p>„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:</p> <p>Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das</p>	<p>„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</p> <p>„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegenden Räumen sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“</p> <p>„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</p> <p>„In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“</p> <p>Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Vorschlag für Hinweise</p> <p><u>Folgende Hinweise</u> können in den Bauleitplan übernommen werden:</p>
---	--	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>21 Wasser- wirt- schafts- amt Landshut Andreas Schranner 28.01.2022</p>	<p>Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</p> <p>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p> <p>„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“</p>	<p>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p> <p>„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“</p>
---	---	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>21 Wasser- wirt- schafts- amt Landshut Andreas Schranner 28.01.2022</p>	<p>4. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach</p> <p>Wir empfehlen die Anwendung der Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV). Sie unterstützt Kommunen und ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur.</p> <p>Konkret empfehlen wir die verbindliche Festsetzung von Gründächern. Diese wirken sich aufgrund der Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Mit einem Gründach lassen sich bis zu 70% des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten! Zudem sprechen ökologische Aspekte für die Anlage von Gründächern: Es werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.</p> <p>Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.</p>	<p>Zu 4. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Empfehlung von Gründächern kann aus fachlicher Sicht mitgetragen werden. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung und der damit ermöglichten großen Bandbreite an Möglichkeiten resultiert jedoch aus intensiven Beratungen im Gemeinderat. An den vorliegenden Festsetzungen wird deshalb festgehalten.</p>
---	--	---

<p>21 Wasser- wirt- schafts- amt Landshut Andreas Schraner 28.01.2022</p>	<p>5. Grundwasser- und Bodenschutz</p> <p>Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen, damit die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt möglichst gering bleiben. Durch entsprechende Festsetzungen sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden, insbesondere für Grundstückszufahrten, Stellplätze und Gehwege.</p> <p>Vorschlag für Festsetzungen:</p> <p>„Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.“</p> <p>„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“</p> <p>Vorschlag für Hinweise:</p> <p>„Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“).“</p> <p>Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet liegen uns nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasser- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. Wir empfehlen die Aufnahme dieser Hinweise in den Bebauungsplan.</p>	<p>Zu 5. Grundwasser- und Bodenschutz</p> <p>Die <u>Festsetzungen und Hinweise zum Grundwasser und Bodenschutz können wie vorgeschlagen</u> in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>
---	---	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

21
Wasser-
wirt-
schafts-
amt
Landshut
Andreas
Schraner
28.01.2022

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Beschluss zum Bebauungsplan:

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen (Einarbeitung Entwässerungskonzept, verdeutlichte Darstellung der Rückhaltung, Festsetzungen und Hinweise zu Überflutung und Grundwasser- und Bodenschutz lt. Vorschlag WWA) werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet

Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
22 Zweckverband zur Abwasserbeseiti- gung Bad Abbach- Teugn 25.01.2022	„Abwasserintensive Betriebe wären vor Ansiedlung einer gesonderten Prüfung zu unterziehen ~ Rechtsgrundlagen WHG Trennsystem mit Regenrückhaltemöglichkeit auf dem Grundstück. Vorgaben des WWA hinsichtlich der Grundstückentwässerung beachten. Abschluss einer Vereinbarung über die Kostentragung Beschluss der Verbandsversammlung vom 18.07.2019 zur Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete.“	Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung des Wasserwirtschaftsamts im Verfahren ist erfolgt, s. Stellungnahme Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans/ zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans/ des Bebauungsplanes. Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.


Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
23 Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbach- Gruppe 25.01.2022	<p>„Die Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschutz erfolgt nur in dem Umfang, in dem dies technisch möglich und hygienisch vertretbar ist. ~ Rechtsgrundlagen §4 Abs. 1 der Verbandssatzung</p> <p>Die Gemeinde stellt den Grundschutz selbst sicher oder beteiligt sich and Bau & Unterhalt einer entsprechenden Wasserleitung.</p> <p>Abschluss einer Vereinbarung über die Kostentragung lt. Beschluss der Verbandsversammlung vom 22.7.2019 zur Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete.“</p>	<p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung des Kreisbrandrats erfolgt ebenfalls im Verfahren. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans/ zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans/ des Bebauungsplanes. Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Nr. Datum Name	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
B1 11.01.2022	<p>... „mit diesem Schreiben möchten wir unsere Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und der damit verbundenen Änderung unserer Flurnummer 323 vorbringen.</p> <p>Da wir durch Gespräche mit einzelnen Gemeinderatsmitgliedern zu der Ansicht gekommen sind, dass nicht allen die gleichen Informationen zur Verfügung stehen möchten wir sie über unseren derzeitigen Sachstand informieren.</p> <p>Im Vorentwurf FNP Teugn (Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB) unter 2.1. wird zitiert: "Zugleich werden im nördlichen Teilbereich Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Flächen für Gewerbe dargestellt sind, zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da von Seiten des Eigentümers keine Abgabebereitschaft besteht, ist auch langfristig nicht von der Verwirklichung von Gewerbebebauung an dieser Stelle auszugehen. Um dem Ziel des Flächensparens nachzukommen, wird diese Baufläche deshalb zukünftig nicht mehr im Flächennutzungs- und Landschaftsplan geführt."</p> <p>Die Aussage, dass zukünftig keine Abgabebereitschaft des Eigentümers besteht, ist so nicht richtig. Vorgespräche zum Verkauf fanden bereits unter Bgm. Schweiger statt, die Planungen für eine Bebauung wurden aus Kostengründen eingestellt, weil die Planung nicht allein auf die 1,4 ha (FINr. 323) ausgelegt waren.</p> <p>Zu diesem Zeitpunkt, war der Wille zum Verkauf der Flurnummer 323 da, auch zu einem Flächentausch wären wir bereit gewesen. Aus steuerrechtlichen Gründen, Übergabe der Landwirtschaft, ist ein Verkauf der Fläche derzeit nicht möglich, ein Flächentausch aber vorstellbar. Hier wurden aber von Seiten der Gemeinde in den letzten sechs - acht Jahren keine offiziellen Gespräche geführt.</p> <p>Die Familie XXX war in der Vergangenheit immer bereit, der Gemeinde Teugn, Teugner Unternehmen und Teugner Vereinen Flächen zur Interessenverwirklichung bereit zu stellen (Erweiterung Tennisplätze, Radlerhausl, Erweiterung Sportplatz und Gewerbeflächen Ringstr.).</p> <p>Da sich durch die Änderung geringere Bodenrichtwerte ergeben, entsteht uns als GbR ein wirtschaftlicher Nachteil, wodurch wir gezwungen sind unsere mittelfristigen Planungen bezüglich der Hofstelle im Dorfkern einzustellen.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeinderat hat die Anpassung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Verfahren beschlossen.</p>  <p>Damit verbleibt die Fläche Flurnummer 323 als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan, um hier die Abrundung des Ortsbereichs zu erreichen.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022


Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>B1</p> <p>11.01.2022</p>	<p>Bezüglich der FNP Änderung hatten wir uns eine frühzeitige persönliche Kommunikation gewünscht. Da wir stets der Annahme waren, dass die Vertrauensbasis und Kooperation auf beiden Seiten bestünde. Schließlich haben wir immer proaktiv am Gemeindeleben mitgewirkt und unsere Entscheidungen im Sinne der Gemeinde (Gewerbetreibende, Vereine) getroffen.</p> <p>Uns ist nicht schlüssig, warum ein neuer Bebauungsplan für die Flächen mit der Nr. 322, 322/ 2, 3, 5 für den seit ca. 1980 ein Flächennutzungsplan besteht geprüft wird aber unsere Fläche 323 dabei unbeachtet bleibt.</p> <p>Durch die Planungen des Handwerkerhofes standen Ihnen als Gemeinderäte drei Varianten zur Änderung des Flächennutzungsplanes für die Abstimmung zur Verfügung.</p> <p>Bei jeder Variante fällt unsere Fläche aus den Flächennutzungsplan, obwohl unsere Fläche zwischen dem neu geplanten Handwerkerhof und dem bereits bestehenden Gewerbegebiet liegt.</p> <p>Durch alle die oben aufgeführten Gründe, beantragen wir die Belassung des Grundstückes mit der Flurnummer 323 im Flächennutzungsplan als Misch- und Gewerbegebiet.“</p>	<p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans/ zum Bebauungsplan:</u></p> <p>Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans/ des Bebauungsplanes.</p> <p>Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>
---	---	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Datum Name	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
B2 24.01.2022	<p>Zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan</p> <p>... „Zu 2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation. Die Gemeinde verfolgt mit der Bauleitplanung die Entwicklung eines Misch- bzw. Gewerbegebietes, um Handwerks- und Gewerbebetriebe von Teugn ansiedeln zu können. Das Misch- bzw. Gewerbegebiet, "Handwerkerhof Teugn West, Kobeläcker", soll, wie in der Bezeichnung enthalten, im Westen im Anschluss an die bestehende Siedlung erfolgen.</p> <p>Die TF 323 im FNP nördlich des geplanten Vorhabens wird von der bestehenden Gewerbefläche herausgenommen, da von Seiten des Eigentümers keine Abgabebereitschaft besteht.</p> <ul style="list-style-type: none">• Soll/kann bereits davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde dort weiteres Gewerbe plant? <p>Welches Ziel soll mit der Änderung des FNP in dieser Form langfristig angestrebt werden?</p> <p>Um dem Platzbedarf für ortsansässige Firmen gerecht zu werden. ist unseres Erachtens keine Gewerbegebietsfläche von 4,6 ha erforderlich.</p> <p>Aufgrund des extrem hohen Verkehrsaufkommens, das ein Gewerbegebiet mit sich bringt, wäre es zum Wohle der Bürgerinnen von Teugn und zu unserem Wohl, wünschenswert, die gesamte Gewerbegebietsfläche im nördlichen Gewerbegebiet herauszunehmen und sich auf das zu beschränken, was nun im Köbeläcker geplant ist.</p> <p>Ein Gewerbegebiet wie der geplante "Handwerkerhof Teugn West, Kobeläcker" wird auch entgegen der Gutachten das Landschafts-/Dorfbild, vielleicht gar den Dorfcharakter verändern.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend der derzeit durch die Gemeinde geführte Interessentenliste für Baugrund in Misch- oder Gewerbegebieten besteht weit größerer Bedarf an Fläche als der nun beplante Bereich mit 2,8ha. Die Bedarfsbegründung wurde durch die Regierung der Oberpfalz als relevante Fachstelle für die Flächensparoffensive geprüft und als nachvollziehbar eingestuft.</p> <p>Nördlich der Saaler Straße wird ein Teilbereich der Gewerbefläche aus dem Flächennutzungsplan genommen, der restliche Bereich wird für eine gewerbliche Nutzung und zur Abrundung des Ortsrandes beibehalten.</p> 

<p>B2 24.01.2022</p>	<p>Zu 2.2 Alternativprüfung An der Lengfelder Straße sowie angrenzend an den Wertstoffhof ist ebenfalls Gelände mit bestehender gewerblicher Nutzung. Wurden diese Standorte zum Zeitpunkt des Kaufes "Kobeläcker" mit in Betracht gezogen und geprüft? Gibt es hierüber schriftliche Dokumentationen, die einsehbar sind?</p> <p>Der Begründung, weshalb nun die Variante " Teugn West, Kobeläcker" gewählt wurde, stimmen wir nicht in vollem Umfang zu.</p> <ul style="list-style-type: none">• Stau-/Haftnässe sind nicht ausreichend geklärt.• Ebenso die Ableitung von möglicherweise auftretenden Dränsystemen, die während der Bauphase beschädigt oder aufgefunden werden können, wie unter Punkt 5.2.1.4 aufgeführt.• Des Weiteren liegt bereits vor Baubeginn eine Vorbelastung auf die Grundwasserneubildung in Folge verdichteter Bodenflächen vor.• Die derzeitig ausgewiesene Gewerbegebietsfläche befindet sich nördlich der Kreisstraße, südlich handelt es sich um Mischgebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung <p>Zu 3.1.1 LEP Wird die Gemeinde bei Erstellung eines Gewerbegebietes in dieser Größenordnung dem Landesentwicklungsplan "für das Allgemeinwohl verträglich" gerecht?</p>	<p>Zu 2.2 Alternativenprüfung In der Vergangenheit wurde von der Gemeinde auch in einem anderen Bereich bereits versucht, ein Gewerbegebiet für Handwerksbetriebe auszuweisen. Dies scheiterte jedoch an den schwierigen Bodenverhältnissen. Die Bauleitplanung „Handwerkerhof Ost“ auf der Flurnummer 681, Gemarkung Teugn wurde daher nach dem Aufstellungsbeschluss wieder eingestellt. Die Flächen an der Lengfelder Straße und angrenzend an den Wertstoffhof sind nicht im Gemeindebesitz. Auch hier grenzen Wohnbauflächen an. Durch die Lage an der Kreisstraße und am Ortsrand der Gemeinde ist eine gute Anfahrbarkeit am gewählten Standort gewährleistet. Wie korrekt angemerkt befindet sich im Norden bereits Gewerbebebauung. Der gewählte Standort wird von der Gemeinde daher für die Umsetzung des Misch- und Gewerbegebiets als sehr gut geeignet angesehen. Entsprechend der im Vorfeld angefertigten Baugrunduntersuchung liegen im Geltungsbereich bebaubare Böden vor. Die aufgeführten Punkte stellen damit keinen Ausschlussgrund für die Überplanung des Geltungsbereichs dar.</p> <p>Zu 3.1.1. LEP Die überplante Fläche wird dringend für den Erhalt und die Förderung von be-</p>
--	---	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>B2</p> <p>24.01.2022</p>	<p>Zu 5.2.1.3 Wie ist der Schwermetallrückhalt zu bewerten?</p> <p>Zu 5.2.2.2 Schutzgut Boden. und Fläche Dem Gebot des Flächensparens wird bei Reduzierung der Gewerbegebietsflächen im unmittelbaren Anschluss (nördlich) nicht im vollen Umfang Rechnung getragen. Die reduzierte Fläche wurde nicht als Gewerbegebiet sondern landwirtschaftlich genutzt. Vermeidungsmaßnahmen: Welche Flächen sollen aufgewertet werden?</p> <p>Zu 5.2.2.3 Schutzgut Wasser Auswirkungen: Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen! Der Vermeidungsmaßnahme, die wiederum mit "Darstellung von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Umfeld" als Ausgleichsmaßnahme bezeichnet wird, widersprechen wir mit folgender Begründung: In der Nutzung war und ist dies bis heute landwirtschaftlich!!</p>	<p>reits im Ort ansässigen Betrieben benötigt. Da auch die Versorgung vor Ort mit Gewerbebetrieben für das Allgemeinwohl erforderlich ist, wird diesem Ziel des LEPs entsprochen.</p> <p>Zu 5.2.1.3 Schwermetallrückhalt. Diese Angabe bezieht sich nur auf die Fähigkeit des Bodens, Schwermetalle zurückzuhalten. Entsprechend der Baugrunduntersuchung ist nicht von relevanten Belastungen im Baugebiet auszugehen.</p> <p>Zu 5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche Auf Ebene des Flächennutzungsplans war im nördlichen Bereich im Ursprungsbebauungsplan Gewerbegebietsfläche enthalten, die im Zuge der geplanten Neuausweisung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Durch die Errichtung von Ausgleichsflächen im und am Geltungsbereich kann der Ausgleich der Bodenfunktion unmittelbar am Ort des Eingriffs erfolgen.</p> <p>Zu 5.2.2.3 Schutzgut Wasser Offenliegende Böden weisen generell ein erhöhtes Erosionsrisiko auf. Im Turnus der landwirtschaftlichen Nutzung besteht dieses mit regelmäßiger Wiederkehr während nach Abschluss von Bauvorhaben im Gewerbegebiet dieses Risiko nicht mehr relevant sein wird.</p>
---	--	---

<p>B2 24.01.2022</p>	<p>Zu 5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima Auswirkungen: "geringe Erheblichkeit", so die Gesamtbewertung der so wertvollen Luft und UNSER ALLER Klima!</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Abgaswerte bei einem künftig zu erwartenden Verkehrs-Mehraufkommen von über 500 Fahrten pro Tag zusätzlich werden drastisch erhöht.• Unberücksichtigt bleiben in der Begründung ebenfalls, Sperrungen/Unfälle auf der B16, mit Umleitung Teugn, die das Verkehrsaufkommen nochmals deutlich erhöhen. Der Bewertung von „geringer Erheblichkeit“ widersprechen wir. <p>Zu 5.2.2.8 Schutzgut Mensch Bei Errichtung des Misch- und Gewerbegebietes wie im FNP vorgesehen, wären wir als "Schutzgut Mensch" enorm beeinträchtigt!</p> <ul style="list-style-type: none">• Verdichtetes, enorm hohes Verkehrsaufkommen• Baulärm (keine Schutzmaßnahmen für uns vorgesehen)• Lärm vom Gewerbe nach Fertigstellung des geplanten Gewerbegebietes• Sicht auf Wald und Flur im Westen verbaut• Erhöhte Unfallgefahr bei An- und Abfahrt vom Grundstück• Erhöhte Unfallgefahr für alle Anwohner, Kinder der Saaler Straße (ohne Gehwege mit vielen Engstellen) durch erhöhtes Verkehrsaufkommen• Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes	<p>s.o.</p> <p>zu 5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sicherlich wird durch die Ausweisung des Gewerbegebietes auch eine Änderung der Verkehrsströme zu erwarten sein. Aus planerischer Sicht kann jedoch auf Grund der Größe des Baugebietes und der geplanten Parzellenzahl davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima durch den Ziel- und Quellverkehr nicht in relevanten Größenordnungen liegen werden. Unvorhersehbare Ereignisse auf der Bundesstraße B16 können nicht Teil der Bauleitplanung sein.</p> <p>Zu 5.2.2.8 Schutzgut Mensch Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Verkehrsaufkommen s.o. Da der Baulärm nur von temporärer Dauer und dieser Zeitraum zusätzlich durch den zu vereinbarenden Bauzwang auf einen engen Zeitraum beschränkt sein wird, sind Schutzmaßnahmen für die Bauzeit nicht vorzusehen. Die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe müssen die festgesetzten Grenzwerte im Bebauungsplan einhalten, die aus der Schalltechnischen Untersuchung resul-</p>
--	--	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>B2</p> <p>24.01.2022</p>	<p>Zu 5.2.2.9 Schutzgut Sachgut</p> <ul style="list-style-type: none">• Erhöhte Gefahr der Überflutung durch mehr Versiegelung im abschüssigen Gelände von West nach Ost• Erhöhte Gefahr angrenzend im Westen des Grundstücks durch Überflutung des Bachlaufs“	<p>tieren. Damit können gesunde Wohnverhältnisse auch für die anschließende Wohnbebauung gewährleistet werden. Zusätzlich ist als Puffer ein Mischgebiet zwischen Bestands-Wohnbebauung und Gewerbegebiet vorgesehen. Das planerische Spektrum an Möglichkeiten ist damit ausgeschöpft.</p> <p>Die Aussicht sowie das Orts- und Landschaftsbild werden sich durch die vorgesehene Bebauung ändern. Jedoch wird durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung sowie die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen ein harmonischer Übergang erreicht.</p> <p>Eine erhöhte Unfallgefahr wird durch den regelgerechten Ausbau der Einfahrt ins Baugebiet nicht gesehen. Durch die nur geringfügige Erhöhung der Verkehrsströme muss nicht mit relevanten Auswirkungen gerechnet werden.</p> <p>Zu 5.2.2.9 Schutzgut Sachgut</p> <p>Parallel zur frühzeitigen Auslegung des Bebauungsplans wurde durch das IB Ferstl ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Abstimmung erfolgt mit dem Wasserwirtschaftsamt (s. a. Stellungnahme WWA). Hierdurch können relevante Beeinträchtigungen vermieden werden. Eine ordnungsgemäße Entwässerung kann gewährleistet werden.</p>
---	---	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>B2 24.01.2022</p>	<p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ... „wir möchten folgende Einwände zum Bebauungs- und Grünordnungsplan der Gemeinde Teugn, des geplanten Vorhabens zur Errichtung "Handwerkerhof Teugn West, Kobeläcker" abgeben: Laut Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker" ist das Ziel der Bauleitplanung die Entwicklung eines Misch- bzw. Gewerbegebietes <u>zur Erhaltung der örtlichen Betriebe.</u> Laut Bewerberliste liegen der Gemeinde aber auch Anfragen von nicht ortsansässigen Firmen verschiedenster Gewerke vor. Bei Vergabe an nicht ortsansässige Betriebe würde man diesem Ziel nicht gerecht werden!!</p> <p>Laut Unterlagen soll die Straße im Gewerbegebiet über das bestehende Kanalsystem entwässert werden? Da bei Starkregen das Kanalsystem jetzt schon überlastet ist (Juni 2013, Mai 2016 und Juni 2021) und der Graben zwischen Gewerbegebiet und unserem Gebäude, das dann aufkommende Wasser nicht abführen kann* und unser Grundstück überschwemmt, sollte eine andere Lösung angestrebt werden. (*Anlage 5 Fotos) Von Seiten der Behörden sollte großes Augenmerk auf die Wasserproblematik gerichtet werden. Sollte noch zusätzlich Wasser aus dem Gewerbegebiet hinzukommen, muss unbedingt Abhilfe geschaffen werden, da das geplante Regenrückhaltebecken im Süden das Dorf vor Oberflutung schützt, nicht aber die Anwohner in der Saaler Straße und nördlich der Kreisstraße! (Hier wäre ein Rückhaltebecken nördlich der Kreisstraße erforderlich) Welche Maßnahmen sind im Falle eines Anstiegs des Grundwassers während der Bautätigkeit durch Schichtwasser geplant? (unser Gebäude liegt im gefährdeten Bereich) Erfolgt die Abführung der Drainageleitungen ins Regenrückhaltebecken?</p> <p>Es wäre wünschenswert, während der mehrjährigen Bauzeit (ca. 5 Jahre - gibt es Bauzwang?) für Staub und Lärmschutz zu sorgen. (Staub- und Schallschutzwände im Osten und Norden) Ist nach Fertigstellung des Baugebiets auch im Osten ein Grüngürtel (Emission/Immission) zum Schutz der Anwohner angedacht?</p>	<p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Anlass der Aufstellung ist der Bedarf an Erweiterungsfläche von ortsansässigen Betrieben, denen durch diese Ausweisung eine Entwicklungsperspektive vor Ort geboten werden soll. Die Aufstellung selbst erfolgt als Angebotsbaugebungsplan, weshalb im Aufstellungsverfahren noch keine Aussagen zu sich tatsächlich ansiedelnden Betrieben getroffen werden können.</p> <p>Parallel zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte die Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes durch das IB Ferstl. Die Ergebnisse liegen nun vor und werden in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet. S.a. Stellungnahme WWA. Eine schadfreie Ableitung des Oberflächenwassers ist demnach gewährleistet.</p> <p>s. oben.</p>
--	--	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>B2 24.01.2022</p>	<p>Ist eine Verkehrsberuhigung angedacht, bei mehr als 500 zusätzlichen Kfz- und Lkw-Fahrten lt. Schallschutzgutachten (Beispiel Saaler Häuser, 70 km/h bereits vor dem 50er Ortsschild.)</p> <p>Zu- und Abfahrt ins neue Gewerbegebiet bitte nochmals prüfen, da die Sichtbarkeit aus Richtung Saal unserer Meinung nach nicht gegeben ist (Unfallgefahr). Um die Sicherheit der Anwohner (auch Schulkinder) bei dem enorm hohen Verkehrsaufkommen zu gewährleisten, sollte die Gemeinde dafür Sorge tragen, dass vom Gewerbegebiet an der Saaler Straße ins Dorf ein Gehweg errichtet wird.</p> <p>Auf der Bewerberliste sind u.a. KFZ-Betriebe, bisher ein Transportunternehmen usw. Um nur ein Beispiel aufzuführen: Die Zulieferung für KFZ-Betriebe erfolgt durch schwere Sattelschlepper. Hier handelt es sich um ein Verkehrsaufkommen völlig anderen Ausmaßes.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde das Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße mit ca. 3,4 ha nach Abschluss dieses Vorhabens in Angriff nimmt und sich der Verkehr nochmals verdoppelt (über 1100 Fahrten) und die Anlieger extrem belastet.</p> <p>Darum sollte jetzt der Landschaftsplan soweit abgeändert werden, dass eine zusätzliche Belastung für die Anwohner von vornherein auszuschließen ist. Hier hätte ich mir seitens der Gemeinde im Vorfeld mehr Transparenz gewünscht! Die jetzige Verteilung der ortsansässigen Handwerksbetriebe macht ein Dorf erst lebendig und die damit einhergehenden Einschränkungen betreffen Alle gleichermaßen. Es <i>muss</i> im Interesse der Gemeinde sein, eine intakte dörfliche Struktur zu erhalten und nicht eine Zersiedelung.</p> <p>2.3. Altersstruktur Zuwachs wenn nach Einschätzung der Experten mit einer 16,7%igen Steigerung der älteren Einwohner (über 65 Jahre) im Jahre 2026 zu rechnen ist und Wohnraum für 111 Familien erforderlich wird, wäre es nicht sinnvoll, das Gewerbegebiet (Kobeläcker) in ein Wohngebiet um zu planen, um dem Bedarf gerecht zu werden? Werden die Anwohner ins Monitoring mit einbezogen?</p>	<p>Eine mögliche Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kreisstraße kann nicht Teil der Bauleitplanung sein. Diese ist jedoch auch derzeit nicht vorgesehen, da der Ausbau des Einmündungsbereichs so vorzusehen ist, dass der fließende Verkehr nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>s.o. Die Entscheidung des Gemeinderats zur Darstellung im Flächennutzungsplan wurde getroffen. Die Aufstellung weiterer Bauleitplanungen ist nicht Thema des aktuellen Verfahrens.</p> <p>Zu 2. Altersstruktur, Zuwachs Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus städteplanerischer Sicht ist jedoch die Schaffung von neuem Wohnraum verstärkt im Ortskern durch Nach- und Umnutzung sowie Nachverdichtung zu erzielen. Nachdem der bisherige Ortsrand derzeit ohne relevante Eingrünung ausgeprägt ist, stellt die vorgesehene Eingrünung,</p>
--	--	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>B2 24.01.2022</p>	<p>Gibt es außer den 3 angedachten Baumreihen, West, Nord, weitere Pläne für die Grünordnung? Das Landschaftsbild wird sich sehr wohl drastisch verändern! Bei Errichtung des Gewerbegebietes. Von Saal herkommend, fuhr man bisher durch schöne, hügelige Landschaft auf das Dorf zu. Nach Errichtung des Gewerbegebietes erscheinen als erstes Gewerbehallen. Die angedachten Baumreihen werden das nicht wettmachen. Bei Auswahl der "einheimischen Baumarten" wäre es wünschenswert, eine andere Wahl zu treffen. Herr Bürgermeister Jackermeier, kennt den Sachverhalt von mehreren Mitbürgern. Die aufgestellten Ruhebänke auf den umliegenden Anhöhen (z.B. Roith, Haselspitz) bieten jetzt einen Blick auf ein schönes, kompaktes Dorf. Danach auf ein nicht ins Dorfbild passendes Gewerbegebiet. Sowohl die Wege zum naheliegenden Haselspitz als auch der Triftweg werden von vielen Teugnern regelmäßig als Spazierwege genutzt und dienen durchaus der Erholung.</p> <p>Laut Bebauungsplan dürfen bis 2,6 ha, 80% versiegelt werden (entspricht 3 Fußballfelder) Kann der Versiegelungswert bei den großen Grundstücken nicht erheblich reduziert werden? (Die Versiegelung von Boden sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und anderer Freiräume ist möglichst zu begrenzen, wie es bei den wichtigsten Zielen des Bauleitplans ausgeführt wurde siehe 2.4)</p> <p>3.3.2 Das Löschwasser reicht für 2 Stunden! Sind die umliegenden Gebäude im Falle eines Brandes ausreichend geschützt?</p>	<p>gerade in nord- und westlicher Richtung ein adäquates Mittel zur Optimierung der Einbindung in das Landschaftsbild dar.</p> <p>Zur Verwirklichung von Gewerbebebauung auf den Parzellen, die neben den eigentlichen Gebäuden auch Nebenanlagen für z.B. Park- oder Lagerflächen benötigen, ist nur mit einer hohen GRZ sinnvoll möglich. Ansonsten werden deutlich mehr Flächen für ein Gewerbegebiet notwendig, was dem Ziel des Flächensparens widerspricht.</p> <p>Die Dimensionierung des Löschwasserbedarfs erfolgt entsprechend den geltenden Richtwerten. Ein Schutz der umliegenden Gebäude kann damit sichergestellt werden.</p>
--	--	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

B2

24.01.2022

Hinsichtlich der Werbemöglichkeiten hat die Gemeinde zugestimmt, auch Fahnenmasten zuzulassen. Die Fahnen schlagen unaufhörlich bei starkem Wind. Wir bitten um Herausnahme der Werbemöglichkeit durch Fahnenmasten aus dem Bebauungsplan.“



Die Zulässigkeit von Fahnenmasten kann aus den Festsetzungen zum Bebauungsplan genommen werden.

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Beschluss zum Bebauungsplan:

Die oben genannten Anpassungen (Ausschluss von Fahnenmasten) werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet

Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Datum Name	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>B3 26.01.2022</p>	<p>... „gegen die am 20.12.2021 bekannt gegebenen Pläne - Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn, - Bebauungs- und Grünordnungsplan Handwerkerhof Teugn West "Kobeläcker", Vorentwurf vom 8.11.2021 lege ich als Eigentümer der Flur-Nr. 366 und 370, Gmk Teugn, Widerspruch ein und bitte darum, von einer Ausweisung Abstand zu nehmen.</p> <p>Bebauungs- und Grünordnungsplan Handwerkerhof Teugn West "Kobeläcker", Vorentwurf vom 8.11.2021</p> <p>Unter Punkt 2.1: "Ziele des Bauleitplans" ist als Ziel der Planung die Erhaltung der örtlichen Betriebe angegeben.</p> <p>Unter Punkt 2.3.2 "Gewerbeflächen" ist ebenfalls davon die Rede, daß die Gemeinde bestrebt ist, Bauflächen "gerade für bereits ortsansässige Betriebe auszuweisen".</p> <p>Im Absatz darunter ist dagegen davon die Rede, daß derzeit auf einer Liste 25 bereits im Ort oder in der unmittelbaren Umgebung ansässige Betriebe Flächen suchen. Auf welchen Umkreis sich diese "unmittelbare Umgebung" bezieht wird nicht erläutert. Je nach Definition kann es sich dabei auch um die Nachbarortschaften Hausen, Lengfeld, Saalhaupt oder noch weiter entfernt handeln.</p> <p>Des weiteren heißt es in dem Abschnitt, daß die Liste über die Gemeinde Teugn erhalten werden kann. Tatsächlich ist die Liste auf der Gemeinde einsehbar, allerdings geht aus "datenschutzrechtlichen Gründen" nicht daraus hervor, wo die Betriebe derzeit angesiedelt sind.</p> <p>In der Veröffentlichung "Aufstellung eines Bebauungsplanes "Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker" vom 17.06.2021 der Verwaltungsgemeinschaft Saal ist bei "Ziel und Zweck der Planung" von "ortsansässigen Firmen" und "Erhalt der örtlichen Betriebe" die Rede. Da</p>	<p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>s. Stellungnahme B2</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>B3</p> <p>26.01.2022</p>	<p>im Vorentwurf nun auch von Betrieben "in unmittelbarer Umgebung" die Rede ist, und die Liste der Betriebe dahingehend nicht überprüft werden kann, gehe ich von einer unzulässigen Abweichung von Ziel und Zweck der Planung gemäß der Veröffentlichung vom 17.06.2021 aus und behalte mir eine entsprechende juristische Prüfung dieses Sachverhalts ausdrücklich vor.</p> <p>In der Liste der Betriebe, die auf der Gemeinde einsehbar ist, sind unter anderem aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Partyservice (1)- Pflegedienst(1)- Schreinerei (2)- KFZ-Werkstatt (2) <p>Bei den mit (1) gekennzeichneten Betrieben ist naturgemäß auch, wenn nicht gar in besonderem Maße (z. B. bei einem Partyservice) von einer Betriebstätigkeit an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen und auch weit außerhalb der üblichen Betriebszeiten von Gewerbebetrieben auszugehen; vermutlich hauptsächlich durch vermehrten Autoverkehr in den frühen Morgen- und späten Abendstunden.</p> <p>Bei den mit (2) gekennzeichneten Betrieben ist von einer hohen Lärmbelästigung durch die reine Betriebstätigkeit auszugehen. Selbst wenn die Gemeinde Teugn sich die Ansiedlung solcher Betriebe vorbehalten sollte, so stehen sie derzeit auf der Bewerberliste, mit der die Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungs- und Grünordnungsplan begründet werden.</p> <p>Dass die oben beispielhaft aufgeführten Betriebe die geplanten Lärmgrenzwerte zu jeder Zeit einhalten, wird von mir bezweifelt. Eine entsprechende juristische Prüfung dieses Sachverhalts behalte ich mir ausdrücklich vor.</p>	<p>Zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgte die Anfertigung einer schalltechnischen Untersuchung. Diese ergibt die Festsetzungen von Lärmkontingenten für die Bereiche, in denen die ohnehin geltenden gesetzlichen Grenzwerte noch unterschritten werden müssen.</p> <p>Die sich ansiedelnden Betriebe müssen die Grenzwerte einhalten, und dies ggf. auch durch entsprechende Gutachten nachweisen. Welche Betriebe dies im Einzelnen sein werden, ist im Bauleitplanverfahren unerheblich, da ein Angebotsbebauungsplan geschaffen wird.</p> <p>Weitere Maßnahmen sind deshalb nicht veranlasst.</p>
---	--	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>B3 26.01.2022</p>	<p>Punkt 2.3.1 / 2.2</p> <p>Gemäß der aufgeschlüsselten demographischen Entwicklung ist ein Bevölkerungsrückgang in der Altersgruppe der bis unter 65-jährigen um knapp 3% bis 2026 abzusehen. Gleichzeitig wird festgestellt, dass bis zum Jahr 2034 ein Gesamtbedarf von 111 Wohneinheiten erwartet wird. Selbst mit dem aktuellen Bebauungsplan "Hintern Dorf V" bleibt ein Bedarf von mindestens 60 Wohneinheiten, der bis zum Jahr 2034 gedeckt werden müßte. Die von der Gemeinde Teugn geführte Liste zu Bauplatzbewerbern enthält derzeit ca. 175 Anfragen.</p> <p>Unter Punkt 2.2 ist ersichtlich, dass eine Alternativprüfung, ob das Gebiet "Kobeläcker" nicht komplett als Wohnbaugebiet ausgewiesen werden konnte, nicht erfolgt ist. Dies ist umso erstaunlicher, da die Ausweisung eines Teils des Gebietes als Mischgebiet als Lösung zur Linderung des Wohnbauplatzmangels angesehen wird und eine Wohnbebauung also explizit in Betracht gezogen wird.</p> <p>Dass es einen Zusammenhang geben konnte zwischen dem Bevölkerungsrückgang in der Altersgruppe der bis unter 65-jährigen und dem fehlenden Bauplatzangebot für junge Familien, wurde nicht untersucht. Es stellt sich hier die Frage, ob der Bevölkerung der Gemeinde Teugn mit einer Ausweitung der "Kobeläcker" als Wohnbaugebiet nicht mehr gedient wäre als mit einer Ausweisung als Gewerbe- und Mischgebiet.</p> <p>Hierüber sollte nicht nur vom Gemeinderat, sondern z. B. über einen Bürgerentscheid von allen Teugner Einwohnern entschieden werden. Wenn von Seiten der Gemeinde eine solche Bürgerbeteiligung nicht vorgesehen ist, behalte ich mir die Ergreifung einer solchen Initiative ausdrücklich vor.</p>	<p>Zu Punkt 2.3.1 s. Stellungnahme B2</p> <p>Zu Punkt 2.2 Die Alternativenprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans sieht die Prüfung von alternativen Flächen für die Ausweisung des gewünschten Gebietstyps vor, die Alternativenprüfung auf Ebene des Bebauungsplans die Prüfung von Erschließungsvarianten.</p> <p>Die Prüfung, ob die Ausweisung eines Wohnbaugebietes für die Kommune wünschenswerter gewesen wäre, hat ggf. im Vorfeld der Aufstellung zu erfolgen.</p> <p>Die Entscheidung über die Bauleitplanung fällt entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen in die Zuständigkeit des Gemeinderats, wobei den Bürger im Rahmen der frühzeitigen sowie regulären Beteiligung der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Äußerung zur Planung gegeben wird.</p>
--	--	---

<p>B3 26.01.2022</p>	<p>Punkt 5.2.2.6 Als Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass lediglich gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten sind. Dem ist entschieden zu widersprechen. Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet liegt auf einer Anhöhe, die der Gemeinde Teugn auf der Westseite vorgelagert ist. Das Gewerbe- und Mischgebiet überragt daher nicht nur die auf der Ostseite angrenzenden Wohnhäuser, es prägt auch in völlig dominanter Weise das Ortsbild auf der Kreisstraße aus Richtung Saal kommend. Dies darf man getrost als Verschandelung des Landschaftsbildes der Gemeinde Teugn bezeichnen. Auch <i>von</i> Hausen kommend ist <i>von</i> der Kuppe des Buchbergs aus das geplante Gewerbe- und Mischgebiet auf der Westseite <i>von</i> Teugn prominent sichtbar.</p> <p>Über eine solch einschneidende Veränderung des Ortsbildes der Gemeinde Teugn sollte nicht nur <i>vom</i> Gemeinderat, sondern z. B. Ober einen Bürgerentscheid <i>von</i> allen Teugnern entschieden werden. Die Ergreifung einer entsprechenden Initiative behalte ich mir ausdrücklich <i>vor</i>.</p> <p>Zu Punkt 5.2.2.8 In diesem Absatz wird angeführt, dass durch die Ausweisung der Baugebiete nur geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben sei. Es wird in diesem Zusammenhang auf eine Schalltechnische Untersuchung verwiesen und im Ergebnis festgestellt, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch eine geringe Erheblichkeit habe.</p> <p>Abgesehen davon, dass Lärm in der heutigen Zeit einen erheblichen Einfluss auf die Gesundheit der Menschen hat, sind Schallemissionen nicht die einzigen Emissionen, die von einem Gewerbe- und Mischgebiet ausgehen. Zwar kann z. Zt. nicht ermittelt werden, welche Emissionen zu erwarten sind, bei den derzeit in dieser Liste aufgeführten Betrieben wie Party-Service, KFZ-Werkstatt oder Schreinerei könnten aber Geruchsbelästigungen wie Küchengerüche, Abgase, Lack- und Lösemittelgerüche auftreten. Dies kann zwar erst bei konkreter Ansiedlung eines Betriebes untersucht werden, die Änderung des Flächennutzungsplans ist aber die Grundlage für die Ausweisung des Gewerbe- und Mischgebietes und ist daher abzulehnen. Besonders ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass das geplante Gewerbe- und Mischgebiet sich am westlichen Ortsrand auf einer Anhöhe befindet. Da die</p>	<p>Zu 5.2.2.6 Die vorgesehene breite Abpflanzung in Richtung Norden und Westen erscheint zusammen mit der Festsetzung zu den maximalen Gebäudehöhen geeignet, die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.</p> <p>Zu 5.2.2.8 Die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe sind verpflichtet, die gesetzlichen Auflagen zum Emissionsschutz einzuhalten. Es ist deshalb davon auszugehen, dass keine relevanten Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen zu erwarten sind. Die Einhaltung von Grenzwerten kann, wie korrekt angesprochen, nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans überprüft werden.</p>
--	---	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>B3</p> <p>26.01.2022</p>	<p>Hauptwindrichtung Westen ist, ist davon auszugehen, dass alle Emissionen (Lärm, Gerüche, Schadstoffe) mit dem Wind in Richtung Dorf getragen werden.</p> <p>Angrenzender Ackerstreifen Flurnr. 370</p> <p>Der im Osten angrenzende Ackerstreifen, dessen Eigentümer ich bin, wurde Anfang 2021 an Herrn Max Klemm verpachtet, um auf dem Acker biologische Landwirtschaft zu betreiben, insbesondere durch den Anbau von Biokartoffeln.</p> <p>Durch die Änderung des Freiflächenplans und der geplanten Ausweisung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die direkt an den Ackerstreifen angrenzen, ist eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung des Ackerstreifens derzeit nicht ausgeschlossen. Eine entsprechende juristische Überprüfung dieses Sachverhalts und gegebenenfalls Schadenersatzforderungen behalte ich mir ausdrücklich vor.</p> <p>Aus mir unverständlichen Gründen ist auch eine Abgrenzung durch Grünbewuchs ausgerechnet Richtung Osten - und damit auch in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung - nicht vorgesehen.</p>	<p>Zur Flurnr. 370</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da es auch dem Geltungsbereich hinaus nicht zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen kommen darf, wird kein Anlass für eine Verschlechterung des benachbarten Flurstücks gesehen.</p> <p>Die geplante Eingrünung, hauptsächlich in Richtung Norden und Westen dient in erster Linie der Einbindung in das Landschaftsbild.</p> <p>In Richtung vorhandener Wohnbebauung ist zunächst ein Mischgebiet ausgewiesen. Damit ist sichergestellt, dass hier zu ca. 50% auch die Nutzung mit Wohnbebauung erfolgt. Eine</p>
---	--	---

<p>B3</p> <p>26.01.2022</p>	<p>Durch die leichte Hanglage Richtung Südosten besteht durch die Bebauung mit wenig Sickermöglichkeiten auch verstärkt die Möglichkeit von Überschwemmungen auf den Ackerstreifen.</p> <p>Wertminderung der vorhandenen Grundstücke mit Wohnbebauung</p> <p>Es befindet sich bereits ein Gewerbegebiet am Westrand der Gemeinde Teugn im Bereich der Ringstraße. Mit dem neu geplanten viel größeren Gewerbe- und Mischgebiet ist aber grundsätzlich von einem Wertverlust der in der Saaler Straße seit Jahrzehnten vorhandenen Grundstücke mit Wohnbebauung auszugehen, da aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens, sowie der Lärm-, Geruchs und Schadstoffemissionen die Wohnqualität spürbar abnehmen wird.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Grundlage für die Ausweisung des Gewerbe- und Mischgebietes und damit ursächlich für den Wertverlust. Eine entsprechende juristische Überprüfung dieses Sachverhaltes und gegebenenfalls Schadenersatzforderung behalte ich mir ausdrücklich vor.“</p>	<p>Abgrenzung zur vorhandenen Bebauung wird deshalb nicht als notwendig erachtet.</p> <p>Durch das parallel zur frühzeitigen Beteiligung erstellte Entwässerungskonzept ist die sichere Entwässerung des Geltungsbereichs gewährleistet. Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke werden deshalb ausgeschlossen.</p> <p>Zur Wertminderung:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Jedoch ist bereits durch mehrere Urteile der Verwaltungsgerichte belegt worden, dass die Aufstellung von Bebauungsplänen auf Nachbargrundstücken generell keine Wertminderung für eine Bestandsbebauung darstellen.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans/ zum Bebauungsplan:</u></p>
---	---	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>B3</p> <p>26.01.2022</p>		<p>Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans/ des Bebauungsplanes.</p> <p>Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>
---	--	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. Datum Name	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
B4 BN Konrad Pöppel 26.01.2022	<p>Zum Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan</p> <p>„Der BUND Naturschutz beteiligt sich als anerkannter Naturschutzverband an o.g. Verfahren.</p> <p>Gesamtsituation: Als Anwalt von Natur und Umwelt setzen wir uns auch sehr für den Ressourcenschutz ein - in diesem Fall insbesondere für den Schutz von freier, un bebauter Landschaft. Ein weiterer Verbrauch der Ressource „Landschaft“, sei es Ackerland, Wiese, Wald oder naturnahe Fläche ist nicht mehr zeitgemäß und muss zum Wohle der Enkelgeneration wo immer möglich vermieden werden. Der ökologische Fußabdruck der Menschen in Bayern ist nach Aussage der Wissenschaft mindestens um den Faktor 3 über dem maximal Zulässigen. Da eine Reduzierung der Bevölkerung um den Faktor 3 sicher nicht möglich ist, müsste der Lebensstandard (besser: Verbrauchsstandard) sukzessive bis auf den Faktor 3 gesenkt werden. Je früher begonnen wird, desto geringer sind die Nachteile für unsere Enkelgeneration.</p> <p>Stellungnahme: Die neu der Bebauung zugeführte Fläche (Misch- und Gewerbegebiet) würde 2,8 ha betragen, davon wären 0,336 ha (intern) Ausgleichsfläche und noch zusätzlich 0,6562 ha extern. Im Flächennutzungsplan ist die derzeitige Nutzung als „Landwirtschaft“ dargestellt. Als Ziel der Planung ist angegeben, örtliche Betriebe zu erhalten und lokale Arbeitsplätze zu sichern und zu entwickeln.</p> <p>Der Ortskern von Teugn war in der Vergangenheit sehr schön mittig in den umliegenden Hügeln und Bachtälern gelegen. In den letzten Jahrzehnten wurden primär Wohnsiedlungen mit einer fingerartigen Entwicklung in die Landschaft geschaffen. Das Gewerbegebiet entwickelt die Überbauung weiter fingerartig nach Westen. Im</p>	<p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>B4 BN Konrad Pöppel 26.01.2022</p>	<p>Flächennutzungsplan ist im Norden der vorgelegten Planung schon ein Gewerbegebiet dargestellt. Bei einer Realisierung der vorgelegten Planung wäre dies dann flächengleich gemäß dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung und dem Verzicht auf zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu streichen.</p> <p>Der BUND Naturschutz lehnt die vorgelegte Planung ab und bittet Sie das Thema nicht weiter zu verfolgen.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none">(1) Im Norden dieser Fläche befindet lt. Flächennutzungsplan schon eine Gewerbegebietsplanung, die für die Gemeinde bei weitem ausreichend ist. Diese müsste bei einer Realisierung der Planung als „Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden.(2) Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs erscheinen auch Konversionsflächen wie aufgegebene Bauernhöfe als sehr geeignet und ausreichend. Die Größe des Gebiets erscheint für eine Gemeinde wie Teugn als deutlich zu groß, um das Ziel, das örtliche Gewerbe am Ort zu halten und die Arbeitsplätze zu sichern. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Wohngebiete lassen eine Ansiedlungspolitik vermuten und dienten nur wohl nur in geringem Maße der Bevölkerung vor Ort. Damit ergibt sich immer ein Dilemma mit vor Ort verfügbaren attraktiven Arbeitsplätzen.(3) Das vorgelegte Planungsgebiet hat mit ca. 10 m ein starkes Gefälle und erscheint daher für ein Gewerbegebiet ungeeignet.(4) Die Abschirmung gegen die Wohnbebauung im Osten erscheint auch nach dem Lärmgutachten als unzureichend. <p>Würdigung der Details im Bebauungsplan: Für den Fall, dass eine Bebauung doch realisiert werden sollte, sind zumindest Optimierungen im Bebauungsplan zu realisieren. Im Einzelnen wäre das:</p>	<p>Die Änderung zum Entwurfsstand des FNP korrigiert hier den Flächenverbrauch.</p> <p>Die Gemeinde Teugn betreibt aktiv eine Datenbank zum Flächenmanagement. Auch in absehbarer Zeit sind keine ausreichend großen Flächen verfügbar, um die weitere gewerbliche Entwicklung, die vor allem auch auf einen Erhalt der vorhandenen Betriebe abzielt, zu stützen.</p> <p>Der Hanglage wird durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan begegnet. Ein Gefälle von 6% ist jedoch als bebaubar einzustufen.</p> <p>Das Schallgutachten bestätigt die mögliche Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen.</p>
---	---	--

<p>B4 BN Konrad Pöppel 26.01.2022</p>	<ul style="list-style-type: none">- Das Gefälle im Gewerbegebiet ist auf den Karten im Detail nicht erkennbar. Bewertungen von Regen- bzw. Starkregenereignissen sind daher nur eingeschränkt möglich.- Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern wird in diesem Zusammenhang begrüßt, weil damit ein Beitrag zum Naturschutz geleistet wird und der Regenabfluss gebremst wird. Wir empfehlen hier aber „Begrünte Flachdächer“ festzusetzen. Zusätzlich bitten wir auch Photovoltaikanlagen auf den Dächern zwingend vorzuschreiben. Die hinterlegten zulässigen Dachformen sind dabei so einzuschränken, dass nur für Photovoltaik geeignete Dachformen zugelassen werden.- Es fehlt eine Vorgabe für Rückhaltung/Versickerung von Regenwasser bzw. eine Planung für Starkregenereignisse. Dies wäre in den Planungsunterlagen zu ergänzen.- Die Gefahr von Hang- und Schichtenwasser sollte nicht auf künftige Bauherren übertragen werden. Über den Bebauungsplan sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu definieren.- Es fehlen Vorgaben zur Energieversorgung. Wir empfehlen dringend regenerative Energie innerhalb des Gebiets vorzugeben (z.B. Hackschnitzel bzw. mit einem Fernwärmeheizwerk die Energieversorgung sicherzustellen). Auf den Dachflächen sind maximale Photovoltaikanlagen vorzuschreiben.- Die Festsetzung von insektenfreundlichem Licht wird begrüßt.- Die Nicht-Zulässigkeit von Mauren und Drahtschotterkörbe wird begrüßt, genauso wie die max. Höhe von Mauern von 1 m. Es wird aber die Anlage von Ranken/Böschungen dringend als die bessere Alternative empfohlen	<p>Im Bebauungsplan sind die Höhengeschichtlinien dargestellt. Das IB Ferstl hat ein Entwässerungskonzept erstellt, dass mit dem WWA vorabgestimmt wurde.</p> <p>Nach ausführlicher Diskussion hat sich der Gemeinderat auf die Zulässigkeit von vielfältigen Dachformen geeinigt. Die ökologischen Vorteile von Dachbegrünung und der Nutzung von Sonnenenergie werden auch durch den Gemeinderat geteilt, jedoch in die persönliche Entscheidung des Bauwerbers gelegt.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wurde parallel zur frühzeitigen Auslegung erstellt. Die Erkenntnisse werden in den Bauleitplan integriert (s. Stellungnahme WWA)</p> <p>s.o. Generell ist es nicht zulässig, die Art der Energiegewinnung im Baugebiet festzusetzen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der topographischen Situation sowie der notwendigen effektiven Nutzbarkeit der Flächen wird jedoch die bisherige Festsetzung beibehalten.</p>
--	---	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>B4 BN Konrad Pöppel 26.01.2022</p>	<ul style="list-style-type: none">- Bitte lassen Sie keine Bodendecker zu (in der Regel nicht einheimisch bzw. Zuchtformen). Fordern Sie die Anlage von Wiesenstreifen mit 1 – 2-maliger Mahd samt Mähgutabtransport. Das ist ein wesentlicher Beitrag für den Naturschutz.- Dass Schottergärten und Kunstrasen nicht angelegt werden dürfen wird sehr begrüßt.- Eine Abschirmung der Bebauung zur Kreisstraße als „Ausgleichsfläche“ zu werten, erscheint verwegen. Nach unserer Auffassung handelt es sich um eine Abschirmung des Gebiets bzw. der Kreisstraße. Ferner sind wir der Auffassung, dass eine Durchgrünung des Gebiets nicht als Ausgleichsfläche gewertet werden kann.- In der geplanten Feuchtwiese in der Ausgleichsfläche ist zumindest ein Himmelsweiher der temporär ausreichend für Amphibien Wasser führt zu integrieren. In den letzten Jahrzehnten sind entsprechende Kleingewässer massiv aus der Landschaft verschwunden.- Die notwendigen Ausgleichsflächen sind zwingend an die zuständigen Behörden zu melden.- Zum Schutz zur Wohnbebauung im Osten sind an der Grenze zum Mischgebiet ausreichende Schutzmaßnahmen notwendig. Die Lärmentwicklung im geplanten Mischgebiet ist auf Grundlage des Bebauungsplans nicht abzuschätzen.“	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der kaum möglichen Kontrolle der Einhaltung einer derartigen Festsetzung wird dies jedoch nicht in den Bauleitplan übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ortsrandeingrünung kann entsprechend Leitfaden als Ausgleichsfläche gerechnet werden. Da diese hier auch sehr breit ausgeführt wird, wird daran festgehalten. Die Durchgrünung des Gebietes wird als Minimierungsmaßnahme, nicht als Ausgleichsfläche gewertet.</p> <p>In der Ausgleichsfläche sind Muldenflächen vorgesehen. Da eine ausreichende und auch entsprechende lange Wasserführung für Amphibien nicht sichergestellt werden kann, stellt dies nicht die Zielsetzung der Ausgleichsfläche dar.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dies ist bereits im Bauleitplan aufgenommen.</p> <p>Die Lärmentwicklung im Mischgebiet unterliegt den gesetzlichen Grenzwerten. Eine darüberhinausgehende Regelung im Bauleitplan ist nicht erforderlich. Grenzwerte für die Wohnbebauung können eingehalten werden.</p>
---	---	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

<p>B4 BN Konrad Pöppel 26.01.2022</p>		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans/ zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans/ des Bebauungsplanes. Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0</p>
---	--	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

- a) Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 19.09.2022 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse und beschließt die Auslegung des Entwurfsstands nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- b) Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich Handwerkerhof Teugn in der Fassung vom 19.09.2022 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse und beschließt die Auslegung des Entwurfsstands nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Nr. 396

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Dr.-Gerhard-Merkl-Ring 6, FINr. 328/2, Gemarkung Teugn

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen für die geplanten Befreiungen wird erteilt.

Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Nr. 397

Baugebiet Hinterm Dorf V; Errichtung einer Absturzsicherung für das Rückhaltebecken

Erster Bürgermeister Jackermeier berichtet, dass das Rückhaltebecken im Baugebiet „Hinterm Dorf V“ eine konkrete Gefahr darstellt. Er schlägt daher vor, einen Maschendrahtzaun zu montieren.

Diskussion:

- GRM Kaufmann spricht sich für eine Einfriedung aus, da das Gefälle des Rückhaltebeckens sehr steil sei. Der Bauhof sollte seiner Meinung nach bei der Entscheidung und Auswahl des Zaunes miteinbezogen werden.
- GRM Eisenreich spricht sich gegen die Absturzsicherung aus, da dies keine Pflichtaufgabe der Gemeinde sei.
- GRM Wenisch beharrt auf einer Absturzsicherung, da das starke Gefälle eine konkrete Gefahr für Kleinkinder und Senioren darstelle.
- GRM Binder schlägt einen Wildzaun vor.
- GRM Kürzl spricht sich ebenfalls für eine Einfriedung aus und empfiehlt den Maschendrahtzaun höher zu setzen.
- Es entsteht eine Diskussion im Gremium über die Errichtung einer Absturzsicherung um das Rückhaltebecken.
- GRM Blümel schlägt vor, einen Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1 Meter zu montieren. Der Zaun soll 30 cm höher gesetzt werden, damit für die Tiere ein Durchschlupf gewährleistet ist. Im Bereich des Auslaufs des Rückhaltbeckens, in dem die Böschung niedriger ist, soll kein Zaun angebracht werden.

Beschluss:

Der Bauhof wird beauftragt, einen Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1 Meter zu montieren. Der Zaun soll außerdem 30 cm höher gesetzt werden, damit für die Tiere ein Durchschlupf gewährleistet ist. Im Bereich des Auslaufs des Rückhaltbeckens, in dem die Böschung niedriger ist, soll kein Zaun mehr angebracht werden.

Anwesend: 12 Ja: 11 Nein: 1

Nr. 398

Verputzarbeiten an der Mehrzweckhalle; Genehmigung einer Eilentscheidung

Bei der letzten Ortsbegehung war festgestellt worden, dass an der Westseite(=Wetterseite), sowie im unteren Bereich der Giebelseiten der Mehrzweckhalle die Fassade neu gestrichen werden soll. Es wurden daraufhin im Haushalt auch Mittel eingeplant.

Durch den Ersten Bürgermeister wurde bei einem Auftragswert von 8.012,00 € brutto der Firma Schöttel der Auftrag dafür erteilt. Anlässlich der Reinigung der Wand fiel dann mind. 2/3 des Putzes ab, so dass neu verputzt (Netz aufbringen, usw.) werden musste. Außerdem wurden in diesem Zusammenhang dann auch die oberen Giebel- und Westseiten inkl. Untersicht und Fester neu gestrichen, da diese auch dringend einen Anstrich benötigt haben. In diesem

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Zusammenhang wurden vom Ersten Bürgermeister Eilentscheidungen getroffen, da die Arbeiten wie Verputzen unverzüglich ausgeführt werden mussten. Die Gesamtkosten der Arbeiten werden nun ca. 20.000,-€ brutto betragen.

Diskussion:

- GRM Kürzl beanstandet, dass der Gemeinderat keine Information über die Eilentscheidung erhalten habe. Der Bürgermeister hätte zumindest die Fraktionssprecher vor der Erteilung der Aufträge informieren können.
- GRM Eisenreich teilt die Meinung von GRM Kürzl.
- Der Erste Bürgermeister Jackermeier sagt zu, in der Zukunft die Fraktionssprecher bei Eilentscheidungen zu informieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis von den vom Ersten Bürgermeister getroffenen Eilmaßnahmen und genehmigt die erteilten Aufträge und Eilentscheidungen bis zu einer Gesamtsumme von 20.000 EUR brutto.

Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Nr. 399

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV); KEXI – Vertrag über die Kostenaufteilung der Finanzierung von „on-demand-Verkehren“ zwischen dem Markt Bad Abbach und der Gemeinde Teugn

Die Einführung eines vollflexiblen KEXI-Systems soll für die Bad Abbacher Ortsteile Oberndorf, Bad Abbach, Peising und Lengfeld sowie für den Kernort Teugn erfolgen.

Dieser KEXI würde vollflexibel rund 150 Haltestellen in den oben genannten Ortschaften bedienen. Für dieses Angebot wäre aber eine Kostenbeteiligung des Marktes Bad Abbach und der Gemeinde Teugn erforderlich.

Der Markt Bad Abbach wird mit dem Landkreis Kelheim einen Vertrag über die Finanzierung von „on-demand-Verkehr“ schließen. Bei einer Zustimmung des Gemeinderates würde die Gemeinde Teugn in den „on-demand-Verkehr“ mit eingebunden und an den Finanzierungskosten beteiligt. Hierzu würde ein Vertrag zwischen dem Markt Bad Abbach und der Gemeinde Teugn geschlossen werden, welcher die Laufzeit von 3 Jahren beinhaltet. Für eine Verlängerung der Laufzeit oder Abänderung der Finanzierungskostenbeteiligung bedarf es eines Gemeinderatsbeschlusses.

Folgender Vertrag soll geschlossen werden:



Vertrag

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

über die

Kostenaufteilung

der Finanzierung von „on-demand-Verkehren“

zwischen dem

Markt Bad Abbach

und der

Gemeinde Teugn

Rechtsstand: 01.10.2022

Inhaltsverzeichnis:

<u>§ 1 Präambel</u>	74
<u>§ 2 Kostenbeteiligung der Gemeinde Teugn</u>	75
<u>§ 3 Schlussbestimmungen</u>	75

Zwischen dem

Markt Bad Abbach, Raiffeisenstraße 72, 93077 Bad Abbach, vertreten durch den Ersten Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald,

und

der Gemeinde Teugn, Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau, Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d.Donau, vertreten durch den Ersten Bürgermeister Manfred Jackermeier,

wird folgender

**Vertrag über die Kostenaufteilung
der Finanzierung von „on-demand-Verkehren“
zwischen dem Markt Bad Abbach und der Gemeinde Teugn**

geschlossen.

**§ 1
Präambel**

- (1) ¹Der Landkreis Kelheim wird im Bereich des Marktes Bad Abbach und der Gemeinde Teugn die Versorgung mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erweitern. ²Das dann bestehende Angebot kann jedoch verbessert werden, sofern der Markt Bad Abbach und die Gemeinde Teugn die Mehrkosten übernehmen. ³Grund dieses Vertrages ist daher, den Markt Bad Abbach und die Gemeinde Teugn mit einem leistungsfähigen und bedarfsorientierteren ÖPNV-Angebot auszustatten, die das bestehende ÖPNV-Angebot des Landkreises Kelheim ergänzt und vervollständigt. ⁴Der Landkreis schließt nur mit dem Markt Bad Abbach einen entsprechenden Finanzierungsvertrag, so dass der Markt Bad Abbach und die Gemeinde Teugn hiermit einen entsprechenden Kostenaufteilungsvertrag schließen.
- (2) Der Markt Bad Abbach schließt mit dem Landkreis Kelheim einen Vertrag über die Finanzierung von „on-demand-Verkehren“.
- (3) Die Gemeinde Teugn wird in den „on-demand-Verkehr“ mit eingebunden und beteiligt sich an den Finanzierungskosten.
- (4) Der Vertrag über die Finanzierung von „on-demand-Verkehren“ zwischen dem Landkreis Kelheim und dem Markt Bad Abbach ist Bestandteil dieses Vertrages; der Markt Bad Abbach und

die Gemeinde Teugn erkennen ihn vollinhaltlich an und legen diesen Finanzierungsvertrag auch diesem Vertrag über die Kostenaufteilung zu Grunde.

§ 2

Kostenbeteiligung der Gemeinde Teugn

- (1) Nach § 2 des Finanzierungsvertrages zwischen dem Landkreis Kelheim und dem Markt Bad Abbach hat der Markt Bad Abbach den anfallenden Jahresfehlbetrag (Ausgaben abzüglich Fahrgeleinnahmen und Zuwendungen) zu begleichen.
- (2) Der Jahresfehlbetrag wird anhand der Einwohnerzahlen des Marktes Bad Abbach und der Gemeinde Teugn im Verhältnis aufgeteilt. Hier gilt die jeweils jährlich veröffentlichte Einwohnerstatistik des Landkreises Kelheim (nachfolgend die Einwohnerzahlen lt. Kreisamtsblatt der Landkreises Kelheim vom 01.07.2022 – Stand: 31.12.2021) für die Abrechnung:

Gemeinde:	Einwohnerzahl	Anteil in %
Markt Bad Abbach	12515	87,85 %
Gemeinde Teugn	1.731	12,15 %
Summe:	14.246	100,00 %
- (3) ¹Sollte sich während des Betriebes ergeben, dass das in Absatz 2 dieses Vertrages geregelte Verhältnis nicht den tatsächlichen Benutzungszahlen der Einwohner des Marktes Bad Abbach und der Gemeinde Teugn entspricht, werden die in einen Kalenderjahr sich ergebende Nutzungszahlen für die Abrechnung der Kostenbeteiligung für das darauffolgende Kalenderjahr zugrunde gelegt. ²Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Kostenbeteiligung, falls die Berechnung nach den Einwohneranteilen nicht dem tatsächlichem anteiligen Aufwand entspricht, nach einem dann noch festzulegenden Schlüssel erfolgen sollte. ³Dies kann frühestens nach einem Jahr der Laufzeit durch entsprechende Mitteilung beim Vertragspartner schriftlich zur Aufnahme von entsprechenden Verhandlungen mitgeteilt werden.
- (4) Der Markt Bad Abbach wird durch den Landkreis Kelheim gestellte Abrechnungen im Verhältnis an die Gemeinde Teugn weiterverrechnen. Die Gemeinde Teugn verpflichtet sich, die durch den Markt Bad Abbach gestellten Rechnungen nach Abs. 2 und 3 dieses Vertrages innerhalb von 14 Tagen zu bezahlen.
- (5) Der Vertragsbeginn und die Laufzeit (drei Jahre) richten sich nach dem Finanzierungsvertrag zwischen dem Landkreis Kelheim und dem Markt Bad Abbach. Die Verlängerung des Finanzierungsvertrages zwischen dem Landkreis Kelheim und dem Markt Bad Abbach kann vor Ablauf des zweiten Jahres schriftlich vom Markt Bad Abbach beantragt werden. Die Gemeinde Teugn teilt dem Markt Bad Abbach sechs Monate vor dem Ende der Laufzeit dieses Vertrages mit, ob eine Vertragsverlängerung mit entsprechender Kostentragung durch die Gemeinde Teugn gewünscht wird.
- (6) Eine außerordentliche Kündigung dieses Vertrages ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigungsfrist beträgt sieben Monate zum Halbjahr und hat schriftlich zu erfolgen.

§ 3

Schlussbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder aus tatsächlichen oder Rechtsgründen nicht durchgeführt werden können, ohne dass dadurch die Aufrechterhaltung des Vertrages für eine Vertragspartei insgesamt unzumutbar wird, werden die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages in ihrer Wirksamkeit nicht berührt. Dasselbe gilt,

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

wenn sich eine Regelungslücke ergibt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung einer Regelungslücke ist eine Bestimmung zu vereinbaren, die dem von den Vertragsparteien angestrebten Zweck am nächsten kommt.

(2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Bad Abbach,
Markt Bad Abbach

.....,
Gemeinde Teugn

.....
Dr. Benedikt Grünewald
Erster Bürgermeister

.....
Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister

Diskussion:

- GRM Kürzl gibt zu bedenken, dass eine Ungewissheit aufgrund der aktuellen Lage vorliege. Viele Bürgerinnen und Bürger hätten das 9-€-Ticket gekauft. Sollte ein Ersatzticket für den Nahverkehr geschaffen werden, würden Kosten auf die Gemeinde Teugn zukommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat genaue Kenntnis vom Inhalt des Vertrages zwischen der Gemeinde Teugn und dem Markt Bad Abbach über die Kostenaufteilung der Finanzierung von „on-demand-Verkehr“ und der darin enthaltenen Vereinbarung stimmt dieser Regelung zu.

Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Nr. 400

Entscheidung Weiterführung Teugn App

Erster Bürgermeister Jackermeier erinnert an die Vorstellung der Gemeinde-App in der Sitzung vom 07.12.2020. Nun stehe nach zwei Jahren Nutzungszeit die Entscheidung aus, ob die App weitergeführt werden soll oder nicht.

Folgende Daten wurden durch Herrn Vollnhals von der Firma Cosmema ermittelt:

- Die Gemeinde Teugn App wurde seit der Veröffentlichung insgesamt 1.627 (Stand 09.09.2022) mal heruntergeladen.
- 99% der Nutzer haben die App noch auf dem Smartphone und 84% nutzen die App einmal in drei Tagen.
- 43% nutzen die App täglich.
- Bei PUSH-Nachrichten öffnen die App 95% aller Nutzer innerhalb von 16 Stunden. Über 70% aber bereits schon nach 4-5 Stunden.

Diese Informationen wurden am häufigsten aufgerufen:

1. "Aktuelles aus dem Rathaus"
2. Wertstoffzentrum
3. Vereine
4. Ärzte
5. Ansprechpartner (der Verwaltung)

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Diskussion:

- Im Gremium wird die App für gut befunden und es besteht Einigkeit darüber, dass die App weitergeführt werden soll.
- GRM Suß regt an, dass mehr PUSH-Nachrichten versendet werden sollten. Ebenso regt er an, den Sitzungstag zu pushen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Weiterführung der Gemeinde-App.

Anwesend: 12 Ja: 12 Nein: 0

Nr.401

Verschiedenes

- GRM Blümel teilt mit, dass verschiedene Termine für den Arbeitskreis für die Gestaltung und Sanierungen von Bürgersteigen zur Auswahl stehen: 27.09.2022, 04.10.2022, oder 14.10.2022, jeweils um 19 Uhr im Sitzungsraum.
- GRM Kaufmann ist der Auffassung, dass der Gasverbrauch in der Feuerwehr geprüft werden sollte. Die Klimakrise mache das Energiesparen notwendiger denn je. Alte Glüh- und Halogenlampen sollten durch neue LEDs ausgetauscht werden.
Bürgermeister Jackermeier schlägt vor, dass ein Elektriker die Lampen der Liegenschaften überprüfen soll. In der nächsten Sitzung soll das Angebot für den Austausch der Lampen und der Gasverbrauch in der Feuerwehr besprochen werden.
- GRM Eisenreich bedankt sich, dass die Mehrzweckhalle für das Jugendzeltlager des Kreisfeuerwehrverbandes zur Verfügung gestellt wurde.
- GRM Suß berichtet über den sehr erfolgreichen Verlauf des Ferienprogramms für Kinder. Sein Dank geht an alle, die bei der Planung und Verwirklichung des Ferienprogramms mitgeholfen haben. Auch nächstes Jahr soll wieder ein Ferienprogramm stattfinden.
- Erster Bürgermeister Jackermeier berichtet, dass bereits Gespräche mit verschiedenen Besitzern von alten Hofstellen geführt wurden. Jedoch bestehe bis jetzt nur wenig Interesse an dem geplanten Konzept. Die Verwaltung wird daher beauftragt, eine Push-Nachricht auf der Gemeinde App zur veröffentlichen, dass die Gemeinde Teugn alte Hofstellen, Gebäude und Flächen für das Wohnen im Alter suche.

Ohne Beschluss: Anwesend: 12

Auf Antrag des Ersten Bürgermeisters Jackermeier wird eine Sitzungspause von fünf Minuten gewährt.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 13

Sitzungstag 19.09.2022

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war nichtöffentlich.

B) Nichtöffentlicher Teil

gez.
Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister

gez.
Tobias Zeitler
Niederschriftführer