



Gemeinde Teugn

Niederschrift über die öffentlichen Tagesordnungspunkte der Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 30.01.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 22:50 Uhr
Ort: im Sitzungszimmer der Mehrzweckhalle

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Jackermeier, Manfred

Mitglieder des Gemeinderates

Binder, Christian
Blümel, Matthias
Ebner, Andreas
Eisenreich, Martin
Jehl, Mario
Kaufmann, Oswald
Kürzl, Stefan
Listl, Daniel
Merkl, Bernhard
Suß, Bastian
Wenisch, Marianne

Schriftführer

Zeitler, Tobias

Weitere Anwesende:

Martin, Anke,
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Neidl + Neidl
Stefanowitz Verena, Protokollführung
Arnold Sabine, Bauamt
UhlemannTheresia, Windkümmerin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Schwank, Günter

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen
2. Windenergie; Vorstellung durch Frau Uhlemann, Energieagentur Regensburg (Windkümmerer)
Vorlage: 02/HA/022/2023
3. Aufstellung des Bebauungsplan- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn; Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 02/BA/036/2023
- 3.1 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Landratsamt - Bauplanungsrecht
Vorlage: 02/BA/036/2023/1
- 3.2 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn; Prüfung der Stellungnahme Landratsamt - Naturschutz
Vorlage: 02/BA/036/2023/2
- 3.3 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Landratsamt - Kreisstraßenverwaltung
Vorlage: 02/BA/036/2023/3
- 3.4 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Landratsamt - Immissionsschutz
Vorlage: 02/BA/036/2023/4
- 3.5 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Landratsamt - Gesundheitsabteilung
Vorlage: 02/BA/036/2023/5
- 3.6 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Landratsamt - Straßenverkehrsrecht
Vorlage: 02/BA/036/2023/6
- 3.7 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Bayernwerk Netz
Vorlage: 02/BA/036/2023/7
- 3.8 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern Oberpfalz
Vorlage: 02/BA/036/2023/8
- 3.9 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Regierung Niederbayern
Vorlage: 02/BA/036/2023/9
- 3.10 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut
Vorlage: 02/BA/036/2023/10
- 3.11 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West

Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn
Vorlage: 02/BA/036/2023/11

- 3.12** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe
Vorlage: 02/BA/036/2023/12
- 3.13** Aufstellung des Bebauungsplan- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme B 2 (Öffentlichkeit)
Vorlage: 02/BA/036/2023/13
- 3.14** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme B 3 (Öffentlichkeit)
Vorlage: 02/BA/036/2023/14
- 4.** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker"; erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB
Vorlage: 02/BA/036/2023/15
- 5.** Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 02/BA/037/2023
- 5.1** Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Stellungnahme Bayernwerk Netz
Vorlage: 02/BA/037/2023/1
- 5.2** Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern Oberpfalz
Vorlage: 02/BA/037/2023/2
- 5.3** Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Stellungnahme Regierung v. Niederbayern
Vorlage: 02/BA/037/2023/3
- 5.4** Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut
Vorlage: 02/BA/037/2023/4
- 5.5** Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Stellungnahme Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn
Vorlage: 02/BA/037/2023/5
- 5.6** Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Stellungnahme Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe
Vorlage: 02/BA/037/2023/6
- 5.7** Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Stellungnahme B 3 (Öffentlichkeit)
Vorlage: 02/BA/037/2023/7
- 6.** Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Feststellungsbeschluss
Vorlage: 02/BA/038/2023
- 7.** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Vorlage: 02/BA/039/2023

- 7.1** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Stellungnahme Landratsamt - Kreisbrandrat
Vorlage: 02/BA/039/2023/1
- 7.2** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Stellungnahme Landratsamt - Straßenverkehrsrecht
Vorlage: 02/BA/039/2023/2
- 7.3** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Stellungnahme Landratsamt - Kreisstraßenverwaltung
Vorlage: 02/BA/039/2023/3
- 7.4** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Stellungnahme Landratsamt - Immissionsschutz
Vorlage: 02/BA/039/2023/4
- 7.5** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Stellungnahme Landratsamt - Naturschutz
Vorlage: 02/BA/039/2023/5
- 7.6** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Stellungnahme Landratsamt - Städtebau
Vorlage: 02/BA/039/2023/6
- 7.7** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Stellungnahme Landratsamt - Bauplanungsrecht
Vorlage: 02/BA/039/2023/7
- 7.8** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Stellungnahme Bayernwerk Netz
Vorlage: 02/BA/039/2023/8
- 7.9** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Stellungnahme DT Netzproduktion Telekom
Vorlage: 02/BA/039/2023/9
- 7.10** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
Vorlage: 02/BA/039/2023/10
- 7.11** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Stellungnahme REWAG
Vorlage: 02/BA/039/2023/11
- 7.12** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut
Vorlage: 02/BA/039/2023/12
- 7.13** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Stellungnahme B 1 (Öffentlichkeit)
Vorlage: 02/BA/039/2023/13
- 8.** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 02/BA/040/2023
- 9.** Änderungsantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Im Ebnet 19,
FINr. 599/10, Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/BA/028/2022
- 10.** Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des Wohnhauses durch Anbau an der
Garage, Im Ebnet 12, FINr. 599/24, Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/BA/032/2022
- 11.** Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Gartenhauses, Bachweg 1, FINr. 709,

Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/BA/034/2023

12. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses, einer landwirtschaftlichen Lagerhalle und eines Carports, Saaler Str. 1, FINr. 27 und 28, Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/BA/035/2023
13. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Reihenhauses mit 3 Wohneinheiten und Nebengebäude auf der Flurnummer 533/1, Gemarkung Teugn; Anhörung gem. Art. 28 Abs. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz
Vorlage: 02/BA/041/2023
14. Widmung der Erschließungsstraße Esenbergstraße unter teilweiser Aufstufung des öffentlichen Feld- und Waldweges "Kommandobergweg" zur Ortsstraße
Vorlage: 02/Ord/009/2022
15. Aufstufung einer Teilfläche des öffentlichen Feld- und Waldweges Kommandobergweg zur Ortsstraße Blumenhang
Vorlage: 02/Ord/010/2022
16. Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldweges "Kommandobergweg", Flurstück Nr. 244/1, Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/Ord/011/2022
17. Widmung der Straße Dr.Gerhard-Merkl-Ring zur Ortsstraße
Vorlage: 02/Ord/012/2022
18. Widmung der Verlängerung der Straße Am Kommandoberg zur Ortsstraße Am Kommandoberg
Vorlage: 02/Ord/013/2022
19. Feuerwehrwesen; Digitale Alarmierung - Beschaffungen
Vorlage: 02/HA/021/2023
20. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Manfred Jackermeier eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Gemeinderates fest. 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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen

Erster Bürgermeister Jackermeier teilt mit, dass zum Kaufpreis des Aggregates aus Holland von der Firma Henk Wagenaar B.V. noch 19 % MwSt. hinzukommen. Für beide Aggregate wurde bereits eine Versicherung abgeschlossen, sodass das Zapfwellen Aggregat von der Feuerwehr und der Landjugend für die bevorstehenden Faschingsumzüge genutzt werden kann.

**Zur Kenntnis genommen
Anwesend 12**

2. Windenergie; Vorstellung durch Frau Uhlemann, Energieagentur Regensburg (Windkümmerer)

Erster Bürgermeister Jackermeier begrüßt Frau Uhlemann von der Energieagentur Regensburg e.V., welche die zuständige Windkümmerin für die Gemeinde Teugn ist. Frau Uhlemann stellt das Förderprogramm, die Vorgehensweise für Windenergie und die Potenzialanalysen für Teugn vor. Sie erklärt, dass der Bund eine „Zuckerbrot + Peitsche-Strategie“ entwickelt hat, welche beinhaltet, dass Windenergiegebiete (WeG) ausgewiesen werden müssen.

Die Gemeinde Teugn sei nun in der Pflicht, geeignete Flächen für Windenergie an den zuständigen regionalen Planungsverband zu melden.

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern sind in den Regionalplänen Vorranggebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen festzulegen. Trotz Festlegen von Vorrangflächen könne im Gremium nicht verhindert werden, wenn (private) Flächeneigentümer an Betreiber von Windkraftanlagen verpachten würden.

Sollten die Kommunen und Landkreise die Flächen nicht melden, werden diese vom regionalen Planungsverband überplant und festgelegt. Das Mitbestimmungsrecht bei der Auswahl der Flächen der Kommunen entfällt.

Der Flächenbeitragswert für Bayern von 1,8 % der Landesfläche soll in 2 Schritten erreicht werden:

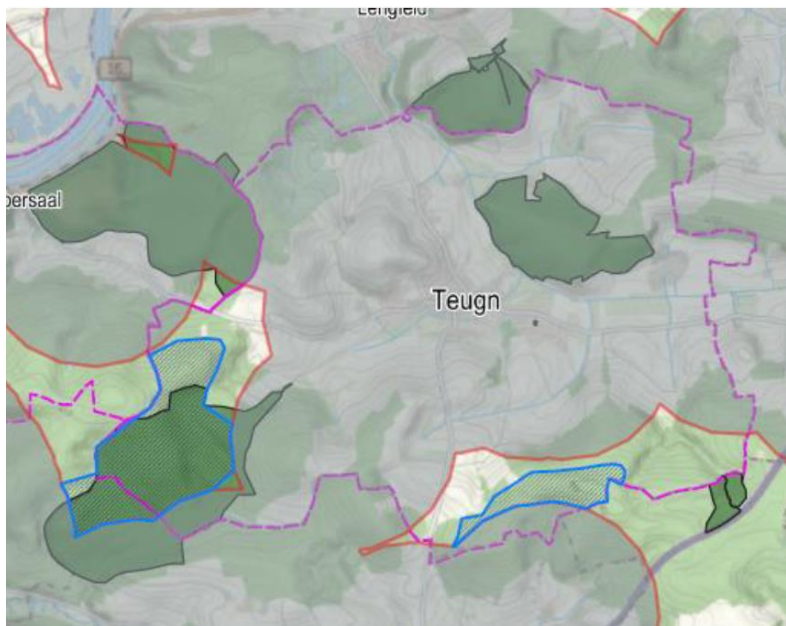
•bis Ende 2027 1,1 %

•bis Ende 2032 1,8 %

Im Falle des Nichterreichens des ersten Schwellwertes entfällt 2027 die Rechtsgrundlage für einschränkende Landesregelungen (10h, Ausschlussgebiete in Regionalplänen und Bauleitplänen).

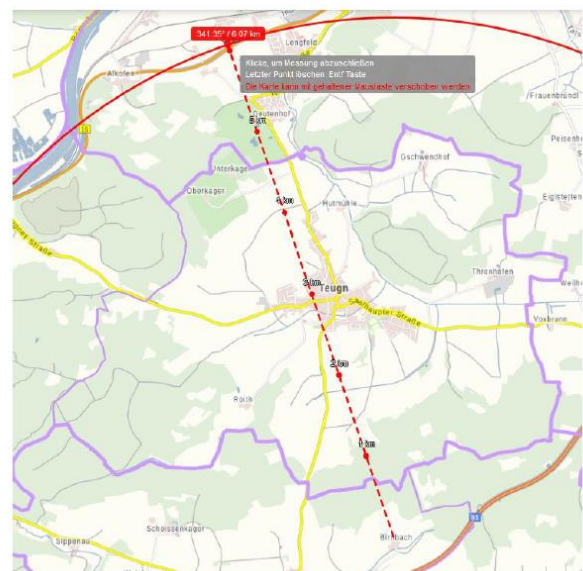
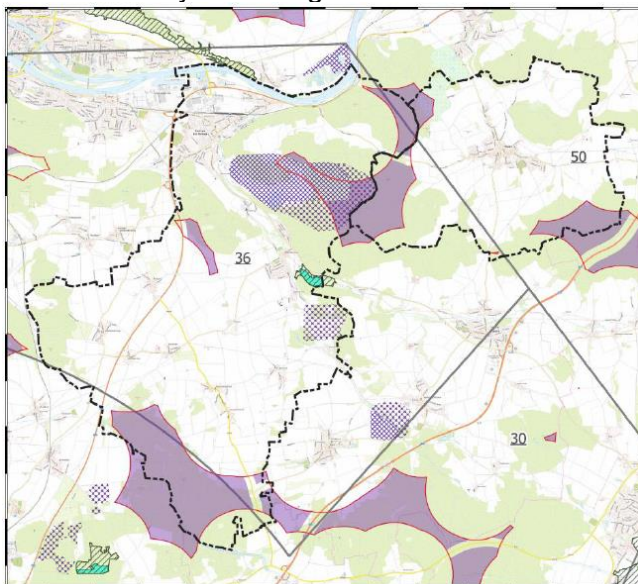
Nach der ersten Beurteilung habe Frau Uhlmann festgestellt, dass es in Teugn zwar grundsätzliche Potentialflächen gäbe, die ganze Gemeinde aber im Bereich der „militärische Belange“ (Flugplatz Manching) liege.

Potenzialanalyse II: Teugn



7

Potenzialanalyse I: Teugn

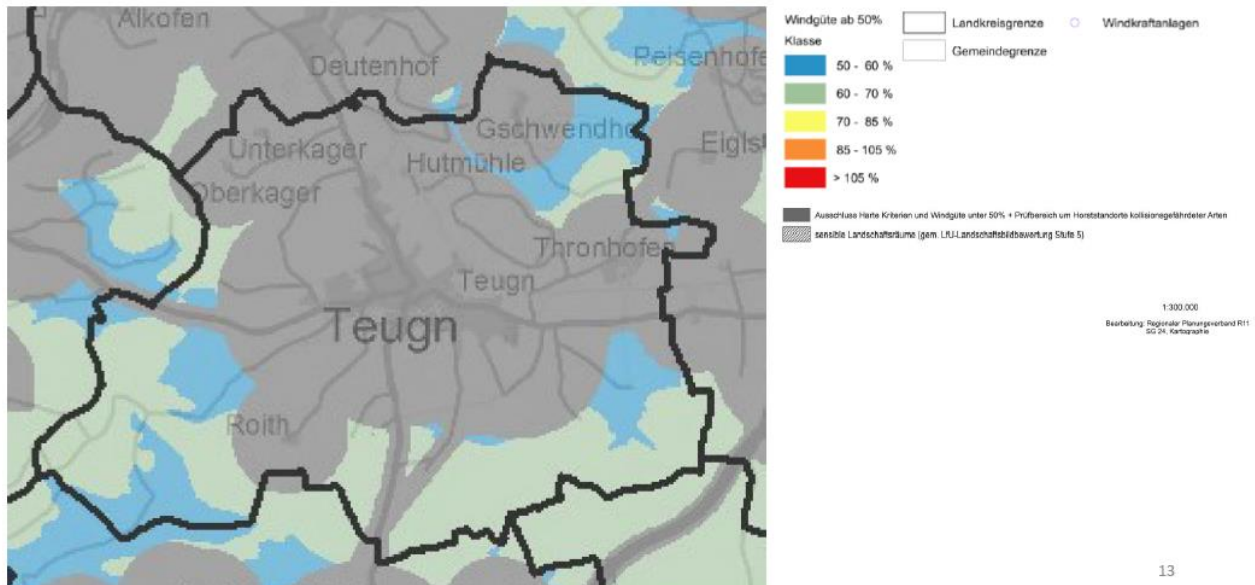


Regionalplan: Teugn

Regionaler Windkümmerer im Auftrag



Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Somit ist folgendes zu beachten:

- Jede Zone hat eine Angabe zur Untergrenze (Angaben in 100ft: 30 = 3.000ft) und von dieser Grenze sind nochmals 1000ft Sicherheitsabstand abzuziehen. Somit ergibt sich die Höhe, über die die Bauwerke nicht ragen dürfen.
- Um jede Zone ist ein Puffer von 8 km einzuhalten.
- Für das Gemeindegebiet gilt eine max. Gesamtbauhöhe von 2.000ft (= 3.000ft 1.000ft Sicherheitsbereich) = 610 m üNN
- Je nach Geländehöhe ergibt sich daraus eine maximale Anlagenhöhe.
- Bei Geländehöhe zwischen 380 m und 460 m reicht das für WEA mit einer Anlagengröße von unter 230 m und 150 m. Jedoch sind Anlagen in dieser Größe nicht entsprechend der aktuellen Anlagengeneration.
- Eine Flächensicherung durch die Gemeinde sei sehr bedeutend. Der sachliche Teilflächennutzungsplan zielt darauf ab, privilegierte Windkraftanlagen zu steuern und die Voraussetzungen für eine spätere verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

Abschließend betont Frau Uhlemann, dass eine Abstimmung im Gemeinderat bezüglich der Flächenausweisung und die Einbeziehung der Grundstückseigentümer maßgebend und eine wichtige Grundlage für die Umsetzung dieses Projektes sei.

Diskussion:

Es entsteht eine Diskussion im Gemeinderat über die Flächenausweisung.

GRM Kürzl stellt die Frage, ob die vorgestellten Flächen interessant für Windenergie seien. Frau Uhlemann informiert, dass im ersten Schritt nur Windgüte und Pufferflächen berücksichtigt wurden. Auch aus diesem Grund sei es sinnvoll, mehr als 2% Flächen zu melden, da nicht alle geeignet sein werden.

GRM Kaufmann zeigt sich unzufrieden über den kurzfristigen Stichtag zum 28.02.2023. Frau Uhlemann erklärt, dass eine Rückmeldung auch über den Stichtag hinaus noch möglich sein wird.

GRM Kürzl möchte wissen, ob ein Kostenplan vorliege.

Frau Uhlemann informiert, dass ein Kostenplan oder eine Kostenschätzung derzeit noch nicht vorliegt. Frau Uhlemann verdeutlicht, dass es hierzu verschiedene Möglichkeiten für eine Investition gibt:

- Die Gemeinden können Anteile kaufen.
- Ein interkommunales Projekt mit angrenzenden Gemeinden könne angestrebt werden. Sinnvoll sind interkommunale Kooperationen immer, wenn Aufgaben gemeinsam besser bewältigt werden können als alleine. Die Kosten werden hier geteilt und die Windräder können an die jeweiligen Gemeindegrenzen bereitgestellt werden. Auch die finanzielle Beteiligung bzw. Gewinnausschüttung erhalten beide Gemeinden.
- Die Gemeinden haben die Möglichkeit einen Windkraftpark auszuweisen. Dieser werde aber in der Regel von Großinvestoren finanziert, da eine Umsetzung auf 4-5 Jahre begrenzt wurde. Ein Großteil der heute errichteten Windparks benötigen jedoch ein Umspannwerk, um die erzeugte Energie in das Hochspannungs-Freileitungsnetz zu befördern. Wenn die Gemeinde einen Windpark ausweisen würde, wäre dies für die Projektierer interessanter, als eine einzelne Fläche. Hier müssen aber die Bürger massiv beteiligt werden.

GRM Kürzl möchte wissen, ob die Anlagengröße von unter 230 m und 150 m wirtschaftlich seien. Frau Uhlemann berichtet, dass ein Windkraftpark am wirtschaftlichsten sei. Eine schon vorhandene Infrastruktur wie ausgebaute Wege, Kabelnetz und Anschluss an das öffentliche Netz wäre hier von Vorteil. Die Bürgerinnen und Bürger müssen aber daher frühzeitig in den Planungsprozess miteinbezogen und wirtschaftlich angemessen an den Anlagen beteiligt werden. Windkraft muss für den Bürger interessant werden und dies kann z.B. durch Bürgerstrom erfolgen. Der Bürger kann dadurch den Strom günstiger beziehen.

Im Gremium wird die benötigte Infrastruktur für einen Windkraftpark diskutiert.

Bürgermeister Jackermeier stellt fest, dass Bayern bei Windrädern viel aufzuholen habe. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, in der nächsten Sitzung des Gemeinderates die Flächenauswahl vorzunehmen. Dies sei Grundlage, um die Thematik überhaupt weiterverfolgen zu können. Finanziert und gebaut werden müsse durch geeignete Unternehmen. Frau Uhlemann wird ebenfalls diese Flächen in Hektar berechnen.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 12

3. Aufstellung des Bebauungsplan- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn; Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

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 | 11 DT Netzproduktion GmbH |
| 2 Gemeinde Saal a.d. Donau | 12 Energienetze Bayern GmbH |
| 4 Markt Langquaid | 13 Erdgas Südbayern GmbH |
| 8 Amt für ländliche Entwicklung | 15 Industrie- und Handelskammer |
| 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 |
|----|---|------------|-----|-----|
| 3 | Markt Bad Abbach | 26.09.2022 | X | X |
| 5a | Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht | 07.11.2022 | X | |
| 5b | Landratsamt Kelheim – Naturschutz | 07.11.2022 | X | |
| 5c | Landratsamt Kelheim – Kreisstraßenverwaltung | 07.11.2022 | X | |
| 5d | Landratsamt Kelheim – staatliches Abfallrecht | 07.11.2022 | X | X |
| 5e | Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz | 07.11.2022 | X | |
| 5f | Landratsamt Kelheim – Städtebau | 07.11.2022 | X | X |
| 5g | Landratsamt Kelheim – kommunales Abfallrecht | 07.11.2022 | | X |
| 5h | Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat | 07.11.2022 | | X |
| 6 | Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung | 18.10.2022 | X | X |
| 7 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | 22.10.2022 | X | X |
| 16 | Pledoc | 07.10.2022 | X | X |
| 19 | REWAG&Co KG | 04.10.2022 | X | X |
| 20 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH | 09.11.2022 | X | X |

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

| | | | FNP | BBP |
|----|---|------------|-----|-----|
| 5a | Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht | 07.11.2022 | | X |
| 5b | Landratsamt Kelheim – Naturschutz | 07.11.2022 | | X |
| 5c | Landratsamt Kelheim – Kreisstraßenverwaltung | 07.11.2022 | | X |
| 5e | Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz | 07.11.2022 | | X |
| 5i | Landratsamt Kelheim – Gesundheitsabteilung | 07.11.2022 | | X |
| 5j | Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht | 07.11.2022 | | X |
| 10 | Bayernwerk Netz | 18.10.2022 | X | X |
| 14 | Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz | 17.10.2022 | X | X |
| 17 | Regierung von Niederbayern | 11.10.2022 | X | X |
| 21 | Wasserwirtschaftsamt Landshut | 02.11.2022 | | X |
| 22 | Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn | 02.11.2022 | X | X |
| 23 | Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbach Gruppe | 02.11.2022 | X | X |

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

| | | | |
|----|-----------------------|-----|-----|
| B2 | Bürger 2 – 07.11.2022 | FNP | BBP |
| B3 | Bürger 3 – 07.11.2022 | X | X |

Ohne Beschluss

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 12

3.1 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Landratsamt - Bauplanungsrecht

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|--|---|
| 5a LRA Bauplanungsrecht 07.11.2022 | <p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan</p> <p>„Von Seiten des Sachgebiet 41 – Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin keine Bedenken.</p> <p>Anmerkung: Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen. Zu den formellen Anforderungen an eine Satzung gehört auf den Bebauungsplan auch eine Präambel, räumlicher Geltungsbereich, Bestandteile der Satzung, Inkrafttreten, etc.... Diese fehlen auch weiterhin bei dem aktuellen Entwurf.“</p> | <p>Anmerkung:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Endfassung des Bauleitplans <u>wird eine Präambel vorangestellt.</u></p> <p>Die entsprechende Anpassung stellt lediglich eine redaktionelle Ergänzung dar.</p> |

Beschluss:

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in der Endfassung ergänzt:

- Ergänzung der Präambel

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3.2 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn; Prüfung der Stellungnahme

Landratsamt - Naturschutz

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|---|
| <p>5b</p> <p>LRA- Naturschutz 07.11.2022</p> | <p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:</p> <p>„Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten nachfolgend genannte Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <p>Grünordnung: <input type="checkbox"/> Aus fachlicher Sicht sind die verbindlich vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes nicht ausreichend. Für eine wirksame Durchgrünung wird erneut vorgeschlagen an den Parzellengrenzen jeweils private Grünstreifen mit zumindest einreihiger Strauchpflanzung (2 Meter) festzusetzen. Zur Begrünung des Straßenraums ist es zudem sinnvoll einen Teil der bereits festgesetzten Einzelbäume an der Ringstraße vorzusehen. Neben den Einzelbaumpflanzungen sind lt. Plan bisher nur die schmalen öffentlichen Grünstreifen an der Zufahrt von der Saaler Straße und im Bereich der Wegeanbindung zum südlichen Feldweg vorgesehen.</p> <p><input type="checkbox"/> Da bei der vorliegenden Bauleitplanung auch ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, wird bei Festsetzung 10.4. vorgeschlagen „Gärten und Vorgärten“ durch „nicht überbaubare private Grundstücksflächen“ zu ersetzen.</p> <p>Eingriffsregelung - Kompensationsflächen: <input type="checkbox"/> Es wird erneut darauf hingewiesen, dass innerhalb der ermittelten Kompensationsfaktorspanne Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen über die</p> | <p>Anmerkung: Die generelle Zustimmung sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Grünordnung: Die uNB hat diese Anregungen bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachstellen vorgebracht. In der Abwägung hat sich der Gemeinderat gegen eine Änderung der Planung entschieden. Der Gemeinderat hat sich bereits zum Stand des Vorentwurfs nach langer Diskussion auf einen Ausbau der Erschließungsstraße ohne Baumpflanzung geeinigt. Auf Grund der kaum möglichen Kontrolle der Einhaltung einer Festsetzung zur Pflanzung von privaten Grünstreifen wurde auf eine derartige Festsetzung nach Abwägung der Stellungnahme verzichtet, auf wenn die Umsetzung prinzipiell wünschenswert wäre.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Die entsprechende Anpassung kann redaktionell vorgenommen werden.</u></p> <p>Zur Eingriffsregelung - Kompensationsflächen: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat sich bereits bei der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahme mit dem Thema befasst. Auf Grund der</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Auswahl des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors entscheiden. Ein niedriger Faktor ist dann gerechtfertigt, wenn die im Einzelfall gegebenen Vermeidungsmaßnahmen planerisch gut genutzt werden.</p> <p>Die als Ortsrandeingrünung vorgesehene öffentliche Grünfläche (mit Baum- und Heckenpflanzungen) ist als interne Ausgleichsfläche festgesetzt und kann nicht zusätzlich als eingriffsminimierend angesetzt werden.</p> <p>Auch 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) können einen niedrigen Faktor nicht rechtfertigen. Zudem wird die „Standortwahl“ bereit bei der Einstufung der Eingriffsflächen berücksichtigt.</p> <p>Die Wahl des Kompensationsfaktors sollte deshalb erneut überprüft werden; alternativ könnten die Festsetzungen zur Grünordnung durch wirksame Durchgrünungsmaßnahmen ergänzt werden.</p> <p><input type="checkbox"/> Für die straßenbegleitend vorgesehene interne 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> <p><input type="checkbox"/> Die im Westen und Süden als interner Ausgleich vorgesehenen Heckenstreifen sind als mindestens dreireihige Gehölzpflanzung vorzusehen.</p> <p><input type="checkbox"/> Für die externen Ausgleichsflächen mit Entwicklungsziel „G221 Feuchtwiese“ sind fachlich sinnvolle Mahdzeiträume zu ergänzen. Soweit erforderlich ist nach</p> | <p>Stellungnahme wurde der Kompensationsfaktor im Rahmen der Abwägung auf 0,5 erhöht und befindet sich damit nun im oberen Bereich der möglichen Spanne von 0,3 bis 0,6.</p> <p>Weitere Anpassungen werden deshalb nicht als notwendig erachtet.</p> <p>Der Hinweis wurde durch die Untere Naturschutzbehörde auch bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht.</p> <p>Entsprechend der bereits erfolgten Abwägung wurde klargestellt, dass die Funktion der Ausgleichsfläche vor allem in der Eingrünung des Ortsrandes zu sehen ist und die damit verbundene Einbindung in das Landschaftsbild optimiert. Dieses Ziel kann auch trotz der Vorbelastung durch die vorhandene Kreisstraße uneingeschränkt erreicht werden. Änderungsbedarf besteht deshalb weiterhin nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Entsprechend der Konzeption der Ausgleichsflächen ist die Umsetzung als dreireihige Hecke bereits vorgesehen. Dies kann jedoch zur Sicherstellung noch ergänzend in den Umweltbericht aufgenommen werden.</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>spätestens 5 Jahren Entwicklungsmahd, als unterstützende Maßnahme, eine streifenweise Ansaat mit geeignetem Saatgut zur Artanreicherung vorzusehen.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Ausgleichsflächen sind der freien Landschaft zuzuordnen und dürfen nicht in Privatgärten einbezogen werden (keine Einzäunung!).</p> <p><input type="checkbox"/> Bei Ausgleichsflächen ist nur die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss nach Maßnahmendurchführung vorgelegt werden.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Ausgleichsflächen sind, da nur Teilflächen überplant werden, im Gelände kenntlich zu machen.</p> <p>Spezieller Artenschutz: Die im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigten Maßnahmen der Vermeidung (3.1.) und die weiteren Maßnahmen (3.2) sind, soweit im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bbauungs- und Grünordnungsplan relevant, in die Planung aufzunehmen (z.B. aV1).“</p> | <p>genommen. Im Pflegekonzept ist bereits der Vermerk vorhandene, dass das Pflegekonzept je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anzupassen ist. Weiterer Handlungsbedarf wird deshalb nicht gesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Ausführungen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist dies bereits enthalten. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend wird bei den Ausführungshinweisen zu den Ausgleichsmaßnahmen noch folgendes <u>aufgenommen: „Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft durch Eichenpflocken in der Fläche zu markieren.“</u></p> <p>Zum Artenschutz: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Ausnahme der Vermeidungsmaßnahme aV1 sind die übrigen bereits im Bbauungsplan ausdrücklich erwähnt. <u>Die Vermeidungsmaßnahmen „aV1 Baubeginn vor der Vogelbrutzeit“ wird deshalb als ergänzender Punkt in die Festsetzungen aufgenommen, um die Umsetzung sicher zu stellen.</u></p> |
|--|--|--|

Beschluss:

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet

- Austausch der Formulierung: „Gärten und Vorgärten“ durch „Nicht überbaubare private Grundstücksflächen“.
- Aufnahme der Ergänzung „mindestens 3-reihig“ bei der Heckenpflanzung auf den internen Ausgleichsflächen
- Aufnahme des Satzes „Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft durch Eichenpflocken in der Fläche zu markieren“.
- Aufnahme der Festsetzung zum Artenschutz: „aV1 Baubeginn vor der Vogelbrutzeit“ „Um Nestanlagen bodenbrütender Vögel im Baufeld zu vermeiden, sind zumindest die Erdarbeiten vor der Vogelbrutzeit, also spätestens bis Ende Februar, besser bereits im Herbst zu beginnen.“

Hierbei handelt es sich nicht um eine inhaltliche Änderung, so dass keine erneute Auslegung erforderlich wird.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3.3 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Landratsamt - Kreisstraßenverwaltung

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|---|--|
| <p>5c LRA Kreis- straßen- verwaltung 07.11.2022</p> | <p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan</p> <p>„Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen keine Einwände.</p> <p>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.</p> <p>Vor Baubeginn ist der Kreisstraßenverwaltung ein Detailplan mit Schleppkurven und erforderlichen Sichtfeldern zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.</p> <p>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.</p> <p>Der Gemeinde Teugn sind die Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 17 entstehen, bekannt. Etwaige Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulasträger werden unwiderruflich ausgeschlossen.“</p> | <p>Anmerkung:</p> <p>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 wurde bereits ergänzend folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: „Für Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 17 entstehen, können keine Ansprüche auf Entschädigungen gegenüber dem</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>Straßenbaulastträger geltend gemacht werden“</p> <p>Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.</p> |
|--|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3.4 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Landratsamt - Immissionsschutz

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|--|---|
| <p>5e LRA Immissionsschutz 07.11.2022</p> | <p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan</p> <p>„Die Gemeinde Teugn plant die Aufstellung des Bebauungs- und</p> | <p>Anmerkung:</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Grünordnungsplanes „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebiets im Westen von Teugn geschaffen werden.</p> <p>In Parallelverfahren werden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 12 fortgeschrieben sowie der Bebauungsplan „GE an der Ringstraße“ aufgestellt.</p> <p>Zur immissionsschutzfachlichen Prüfung wurde eine redaktionell überarbeitete schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vom 19.09.2022 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärm-Vorbelastung durchgeführt.</p> <p>Folgende Sachverhalte sind - wie teilweise schon bei der Stellungnahme des technischen Umweltschutzes vom 26.01.2022 - bei der immissionsschutzfachlichen Plausibilitätsprüfung des Gutachtens aufgefallen und bedürfen einer entsprechenden Berücksichtigung:</p> <p><input type="checkbox"/> Geräuschkontingentierung</p> <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. Diese decken sich jedoch nicht mit den Kontingenten, die im Rahmen des geplanten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Ringstraße“ erarbeitet wurden. Zudem deckt sich die im Rahmen des Gutachtens in Ansatz gebrachte Gewerbegebietsfläche nördlich der Saaler Straße nicht mit der künftig im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbefläche.</p> <p>Es ist ein einheitlicher Ansatz in Bezug auf die (mögliche) Geräuschvorbelastung durch Gewerbenutzung nördlich der Saaler Straße zu erarbeiten.</p> <p>Aus Sicht des technischen</p> | <p>Geräuschkontingentierung:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan „An der Ringstraße“ wird entsprechend angepasst, an der Kontingentierung zur vorliegenden Bauleitplanung erfolgt keine relevante inhaltliche Änderung.</p> <p>Eine Zusammenfassung der Bebauungspläne erfolgt nicht.</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Umweltschutzes wäre die Zusammenfassung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet an der Ringstraße“ und „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“ die optimale Lösung, um mögliche Lärmkontingente gerecht und „verlustfrei“ auf die zukünftigen Gewerbeflächen nördlich und südlich der Saaler Straße zu verteilen.</p> <p><input type="checkbox"/> Immissionsorte</p> <p>- Auch auf das geplante Bebauungsplangebiet einwirkende Geräusche sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Geräuschvorbelastung durch Gewerbebetriebe nördlich der Saaler Straße zu nennen, welche auf das Plangebiet 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.</p> <p>- Ebenso sind bei der Realisierung von Gewerbebetrieben im Teil MI 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>- Weitere Immissionsorte nördlich der Saaler Straße (ins. Wohnhaus Fl.-Nr. 323/6) sind im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung aufzunehmen und zu bewerten.</p> | <p>Immissionsorte: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die mögliche Vorbelastung ist in der Bauleitplanung/im Gutachten bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Kommune ist bekannt, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ggf. im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen nachgewiesen werden muss.</p> <p>Alle relevanten Immissionsorte sind bereits in der Berechnung enthalten. Entsprechend Karte 3/4 im Anhang 2 ergeben sich für das genannte Anwesen Wohnhaus auf Flnr. 323/6 sowohl tags als auch nachts Werte, die für das hier einschlägige MI ausreichend</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>- Eine Betrachtung der durch die KEH 17 auf die geplanten Mischgebietsflächen einwirkenden Verkehrsgeräusch ist im Gutachten nicht erfolgt. Überschlägige Berechnungen der Fachstelle lassen den Schluss zu, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden können. Eine entsprechende Berechnung ist in das Gutachten aufzunehmen.</p> <p><u>Redaktionelle Hinweise zum Gutachten:</u> - Anlage 2 Karte 3 und 4: Das nächtliche Zusatzkontingent im Sektor B wurde hier offensichtlich irrtümlich mit 19 dB statt 18 dB angegeben. - Bei den zulässigen Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten ist die Einheit „dB“ zu ergänzen. - Seite 10 der schalltechnischen Untersuchung fehlt. - Bei der Übertragung von Berechnungen nach dem Verfahren Dr. Bosserhoff zum planinduzierten Verkehr (Anlage 3) ist offensichtlich ein Fehler in Kapitel 4 unterlaufen, dieser ist zu berichtigen.</p> <p>Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung ist auf Grund der oben geschilderten Sachverhalte nicht möglich.“</p> | <p>sind. Änderungsbedarf besteht nicht.</p> <p>Die Auswirkungen des Verkehrslärms auf den Bereich MI wurden durch den Gutachter ergänzend berechnet. Es kommt hierbei zu minimalen Überschreitungen der Orientierungswerte. Es ist deshalb zusätzlich eine Festsetzung in die Bauleitplanung aufzunehmen. <u>„Fassaden schutzbedürftiger Räume der Parzellen 1 und 8 im Teilbereich MI, die zur Kreisstraße KEH17 orientiert sind, haben folgende Gesamtschalldämmmaße aufzuweisen:</u> <u>Bettenräume in</u> <u>Krankenanstalten/Sanatorien:</u> <u>40 dB</u> <u>Aufenthaltsräume in</u> <u>Wohnungen,</u> <u>Übernachtungsräume in</u> <u>Beherbergungsbetrieben,</u> <u>Unterrichtsräume u.ä. 35 dB</u> <u>Bürräume u.ä. 30 dB“</u></p> <p>Redaktionelle Hinweise: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Zur Endfassung des Gutachtens wurden die entsprechenden Korrekturen vorgenommen.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>Ergänzung: Nach einem zwischenzeitlich erfolgten Softwareupdate haben sich auf geringfügige Änderungen durch Rundungen ergeben. <u>Deshalb wird entsprechend dem aktualisierten Stand der SU das Zusatzkontingent für Sektor B in der Nacht von 18dB auf 17dB korrigiert.</u></p> |
|--|--|--|

Beschluss:

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet

- Ergänzung der Berechnung Verkehrsgeräusche auf MI mit den entsprechenden Festsetzungen s.o.
- Korrektur des Zusatzkontingents im Sektor B Nacht

Da es sich hierbei um inhaltliche Änderungen handelt, ist eine erneute, verkürzte Auslegung erforderlich.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3.5 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Landratsamt - Gesundheitsabteilung

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|--|--|
| <p>5i LRA Gesundheitsabteilung 07.11.2022</p> | <p>Zum BBP</p> <p>„Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.</p> <p>1. Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung „Bad Abbacher Gruppe“ sichergestellt.</p> <p>2. Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das Abwasserkanalsystem des Abwasserzweckverbands Bad Abbach – Teugn sichergestellt.</p> <p>3. Altlasten: Vom Antragsteller werden keine Angaben über Altlasten gemacht. Es ist</p> | <p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen. Ergeben sich während der Bauphase Hinweise auf Altlasten, ist dies neu zu bewerten.“ | |
|--|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3.6 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Landratsamt - Straßenverkehrsrecht

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|--|---|
| 5j LRA Straßenverkehrsrecht 07.11.2022 | Zum BBP „Sofern die Zufahrt gem. dem vorgelegten Entwurf gestaltet wird, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Bei der Gestaltung der Einfahrt und der Randbebauung ist auf die Einhaltung der notwendigen Sichtweite von 200 m in die Kreisstraße zu achten (Nr. 6.3.9.3 Tab. 59 der Anlage von Stadtstraßen – RAST 06, vgl. Nrn. 6.6.3 und 6.6.4 der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen . RAL)“ | Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bisher waren in der Bauleitplanung die Sichtdreiecke sowohl in westliche als auch in östliche Richtung mit einer Schenkellänge von 70 m eingetragen. Das Sichtdreieck in Richtung Westen wird entsprechend der Stellungnahme auf eine Schenkellänge von 200 m erweitert. Eine Verlängerung des Sichtdreiecks in Richtung Osten wird nicht für erforderlich gehalten, da es sich hier um einen innerörtlichen Bereich mit entsprechender Geschwindigkeitsbegrenzung handelt. Eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. |

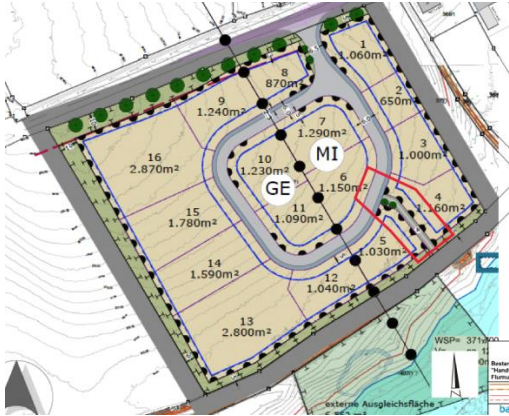
Beschluss:

Es erfolgt die Anpassung des Sichtdreiecks in westliche Richtung auf eine Schenkellänge von 200m.

Da die Darstellung des Sichtdreiecks nur informativ/nachrichtlich erfolgt, ist keine erneute Auslegung des Bebauungsplans erforderlich.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3.7 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Bayernwerk Netz

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|---|--|
| <p>10 Bayernwerk Netz 18.10.2022</p> | <p>„zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 13. Januar 2022 behält weiter ihre Gültigkeit.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“</p> <p>Stellungnahme vom 13.01.2022: „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 Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation 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, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem</p> | <p>Anmerkung:</p> <p>Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 13.01.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 19.09.2022 abgewogen. Entsprechend dieser Stellungnahme wurde im Südosten des Geltungsbereichs wie gefordert eine Fläche für eine neue Transformatorenstation aufgenommen.</p> <p>Da die übrigen Hinweise die Erschließungsplanung betreffen, besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf Eben der Bauleitplanung.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>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 Koordinierung 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 Zeit-fenster 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> | |
|--|---|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3.8 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern Oberpfalz

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|---|--|
| <p>14 Handwerks- kammer Niederbayern- Oberpfalz 17.10.2022</p> | <p>„Mit Schreiben vom 21.12.2021 haben wir Anmerkungen und Hinweise zum Verfahren angegeben. Zwischenzeitlich ggf. erfolgte Ergänzungen bzw. Überarbeitungen der Planunterlagen sowie übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits angeführt können wir dem Planungsanlass grundsätzlich folgen und begrüßen die Schaffung neuer bzw. weiterer geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall. Im Zuge der Neuplanungen ist auch die Bestandssituation ausreichend einzubeziehen.</p> <p>Um bestehende Gewerbebetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir grundsätzlich die zwischenzeitlich vorgenommene immissionsschutzrechtliche Überprüfung. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht im Allgemeinen von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet, um künftige betriebliche Einschränkungen zu vermeiden.</p> <p>Eine abschließende fachliche Bewertung dazu ist uns nicht möglich. Wir regen zur gewählten Vorgehensweise eine Abstimmung mit entsprechenden Fachstellen (Landratsamt) an.</p> <p>Zu den Planungen als Mischgebiet möchten wir ergänzen, dass wir es grundsätzlich begrüßen, wenn sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen in durchmischten Strukturen Berücksichtigung in den Planungen finden. Für die Entwicklung durchmischter baulicher Strukturen (Nutzungsmischungen) spricht aus unser Sicht eine Vielzahl an Gründen. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise generell</p> | <p>Anmerkung: Die Zustimmung sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 21.12.2021 wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.09.2022 abgewogen.</p> <p>Die Bestandssituation wurde in der bereits dem Vorentwurfsstand beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Entsprechend diesen Ergebnissen sind Einschränkungen bereits bestehender und formell genehmigter Standorte nicht zu erwarten, weshalb keine Änderungen in der Bauleitplanung vorgenommen wurden.</p> <p>Daran wird auch weiterhin festgehalten.</p> <p>Die tatsächliche und ausreichende Mischnutzung im Bereich des geplanten MI ist im Bebauungsplan festgesetzt und ist entsprechend dem Willen der Kommune auch umzusetzen.</p> <p>Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |

anzuführen, dass eine kleinräumig verschränkte Entwicklung von verschiedenen Funktionalitäten, wie zum Beispiel Wohnen, Arbeiten, Freizeit oder Versorgung, Lebensqualität sichern kann.

Jedoch muss eine tatsächliche und ausreichenden Mischnutzung in der Umsetzung sichergestellt sein. Eine geplante Mischnutzung darf sich nicht über eine schleichende Entmischung ("Umkippen") von einem MI-Gebiet hin zu einem Gebiet mit überwiegenden Wohnanteilen entwickeln. Um solche Entwicklungen zu verhindern, sind aus unserer Sicht entsprechende Maßnahmen möglichst frühzeitig zu ergreifen und umzusetzen.

Eine Zustimmung zum o. g. Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

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.“

Stellungnahme vom 21.12.2021:

„Wir können dem Planungsanlass grundsätzlich folgen und begrüßen die Schaffung neuer bzw. weiterer geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall.

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.

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>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> | |
|--|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3.9 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Regierung Niederbayern

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|---|---|
| 17 Regierung Niederbayern 11.10.2022 | <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</p> | <p>Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Gewerbegebietes zu schaffen. Der Flächennutzungsplan soll mit Deckblatt Nr. 12 im Parallelverfahren geändert werden. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat hierzu mit Schreiben vom 27.01.2022 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben somit grundsätzlich weiterhin nicht entgegen.</p> <p>Eine Interessenliste der gewerblichen Betriebe sowie Unterlagen zum Vitalitätscheck wurden zwischenzeitlich zugesandt. Vielen Dank hierfür.</p> <p>Hinweis: Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.“</p> <p>Stellungnahme vom 27.01.2022 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 neuausgewiesener 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</p> | <p>Stellungnahme vom 27.01.2022 ist in der Sitzung des Gemeinderats vom 19.09.2022 erfolgt. Dementsprechend hat sich der Gemeinderat entschieden, die Größe der Bauparzellen beizubehalten. Diese sind entsprechend der Nutzung als MI nicht mit Wohnbauparzellen zu vergleichen, da hier auch Gewerbebetriebe die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden muss. Eine verdichtete Wohnbebauung soll dagegen entsprechend der Entwicklungsstrategie für Teugn im Ortskern erfolgen.</p> <p>Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sowie des Innenstadtbedarfs erfolgte entsprechen umfangreicher Diskussionen im Gemeinderat nicht. Die Bauparzellen werden unter Festsetzung von Bauwängen durch die Gemeinde verkauft. Eine Regelung auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt deshalb nicht.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Nahversorgungsbedarfs sowie des Innenstadtbedarfs im Gewerbegebiet auszuschließen (vgl. Anlage 2 zum LEP). Um einer Entstehung von "Spekulationsflächen" vorzubeugen, sollte ein Baugewerbe 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 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> | |
|--|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3.10 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|---|--|
| <p>21 Wasser- wirt- schafts- amt Landshut 02.11.2022</p> | <p>Zum Bebauungsplan: „1. Niederschlagswasserbeseitigung Laut Festsetzung Nr. 13.1 soll Niederschlagswasser von privaten Grünflächen nach Möglichkeit breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Wieso hier Bezug auf Grünflächen genommen wird, erschließt sich uns nicht. Es sollte (wie in der Erläuterung) Bezug auf die Parzellen oder versiegelte Flächen genommen werden. Im Gegensatz zur Festsetzung Nr. 13.1 sieht das übermittelte, vorläufige Entwässerungskonzept (Vorabzug Wasserrechtsantrag der Ferstl Ing.-GmbH vom 26.04.2022) eine gedrosselte Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in einen Zufluss zum</p> | <p>Zum BBP Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung Durch das IB Ferstl wurde Rücksprache mit dem WWA gehalten. Bezüglich der Ableitung von Niederschlagswasser besteht dementsprechend kein weiterer Handlungsbedarf. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht zielführend möglich, was durch die Baugrunduntersuchung nachgewiesen wurde. Handlungsbedarf besteht nicht.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Roithbauernbäuchlein vor. 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 bzw. den möglichen Orten für Versickerungsanlagen nachgewiesen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Auch Mischformen von Versickerung und Einleitung in ein oberirdisches Gewässer können betrachtet werden (z. B. Teilversickerung mit Notüberlauf in einen Regenwasserkanal und Einleitung in das Roithbauernbäuchlein). Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns. Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise erscheinen uns zum derzeitigen Erkundungsstand nicht sinnvoll.</p> <p>2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement Gemäß Erläuterungsbericht zum Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept der Ferstl Ing.-GmbH aus dem Jahr 2017 ist im Umfeld des Geltungsbereichs eine Hochwasserrückhaltung geplant.</p> <p>Durch das Bauleitplanvorhaben sollten die Möglichkeiten der Hochwasserrückhaltung nicht eingeschränkt werden (z. B. durch die geplante Ausgleichsfläche oder Entwässerungsanlagen). Bestehende Unsicherheiten in der Dimensionierung des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) sollten ggf. bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens geklärt werden.</p> <p>3. Überflutungen infolge von Starkregen</p> | <p>Zu 2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Bearbeitung von Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept durch das IB Ferstl parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt und das IB Ferstl auch in die Bauleitplanung eingebunden ist, werden hier keine Probleme in der Abstimmung gesehen. Handlungsbedarf besteht nicht.</p> <p>Zu 3. Überflutung infolge von</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>/ Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach</p> <p>Unsere Empfehlungen und Hinweise in unserer Stellungnahme vom 28.01.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden nur teilweise umgesetzt. Wir bitten weiterhin um Beachtung und Berücksichtigung von Abschnitt 3 und 4 unseres damaligen Schreibens.“</p> <p>Stellungnahme vom 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. 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</p> | <p>Starkregen/Wasserhaushalt/Klimaanpassung/Gründach</p> <p>Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 28.01.2022 wurden durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen und durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.09.2022 abgewogen.</p> <p>Die Vorschläge für Hinweise und Festsetzungen wurden überwiegend in die Bauleitplanung übernommen. Teilweise wurde darauf jedoch nach Diskussion durch den Gemeinderat darauf verzichtet, nachdem diese als Hinweise keinen verbindlichen Charakter haben oder aber zu tief in die Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Bauwerber eingreifen.</p> <p>Handlungsbedarf wird nicht gesehen.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>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> | |
|--|--|--|

2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

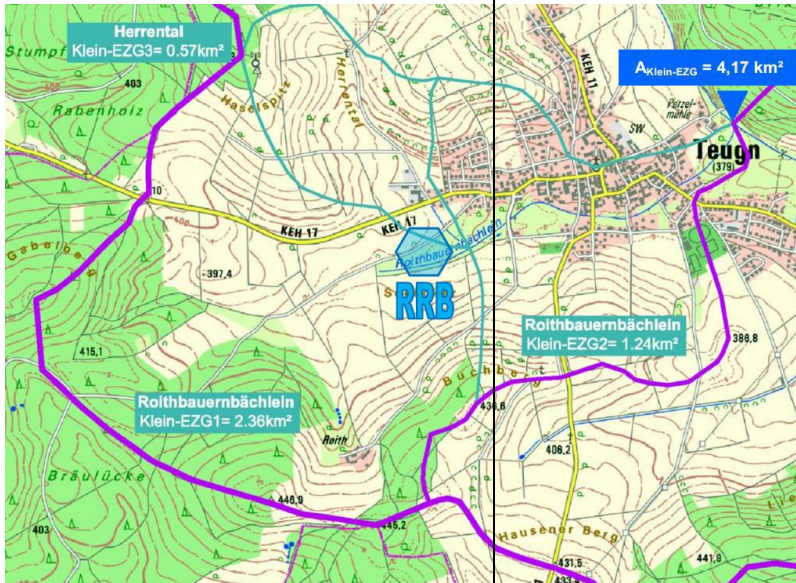


Abbildung 35 aus Erläuterungsbericht zum Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept

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 hundertjährlichen 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.

| | |
|---|--|
| <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).</p> <p>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 Risikobeurteilung, bevor das Bebauungsverfahren 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).</p> <p>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>„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich</p> | |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“ „Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“ „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.“ „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: „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das 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.“ „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“ „Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“</p> | |
|---|--|

| | |
|--|--|
| <p>4. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach 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>5. Grundwasser- und Bodenschutz 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: „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> | |
|--|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3.11 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|---|
| 22 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung | „Abwasserintensive Betriebe sind vor Ansiedlung einer gesonderten Prüfung zu unterziehen.“ | Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

| | | |
|--|--|--|
| Bad Abbach-Teugn 02.11.2022 | 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.“ | Die Beteiligung des Wasserwirtschaftsamts im Verfahren ist erfolgt, s. Stellungnahme Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. |
|--|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3.12 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|---|
| 23 Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbach-Gruppe 02.11.2022 | „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 Die Gemeinde stellt den Grundschutz selbst sicher oder beteiligt sich and Bau & Unterhalt einer entsprechenden Wasserleitung. Abschluss einer Vereinbarung über die Kostentragung lt. Beschluss der Verbandsversammlung vom 22.7.2019 zur Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete.“ | Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung des Kreisbrandrats erfolgt ebenfalls im Verfahren. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. |

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3.13 Aufstellung des Bebauungsplan- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der FINr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme B 2 (Öffentlichkeit)

Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Datum Name | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|---|
| <p>B2 07.11.2022</p> | <p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „zur 2. Öffentlichen Auslegung möchten wir Widerspruch erheben:</p> <p><u>Schreiben des Landratsamts vom 26.01.2022:</u></p> <p>1) Keine Stellungnahme aufgrund Corona seitens der Gesundheitsabteilung Die damals geforderten Corona-Regeln sind nicht mehr. Die Stellungnahme soll nachgeholt werden.</p> <p>2) Verkehrsaufkommen Zu 5a LRA – Kreisstraßenverwaltung "Eine Bewertung zur Zunahme des Verkehrsaufkommens oder Ableitung notwendiger Maßnahmen für die KEH 17 als Erschließungsstraße kann nicht getroffen werden." Das mit dem Bau des geplanten Handwerkerhofs, Teugn West, Kobeläcker, einhergehende Verkehrsaufkommen würde hiermit keine Beachtung finden Es erschließt sich nicht, weshalb hier keine Aussage getroffen werden kann, da laut Niederschrift der Firma GEO.VER.S.UM: "Amtliche Daten zum Verkehrsaufkommen der Kreisstraße KEH 17 für den relevanten Streckenabschnitt vorliegen.</p> | <p>Anmerkung: Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>1. Stellungnahme der Gesundheitsabteilung. Das LRA wurde auch im Rahmen der regulären Beteiligung der Fachstellen angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Die Gesundheitsabteilung hat zum Bebauungsplan folgende Stellungnahme formuliert: „Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.“ Handlungsbedarf besteht deshalb nicht.</p> <p>2. Verkehrsaufkommen Analog s.o. In der Stellungnahme im Rahmen der regulären Beteiligung formuliert die Kreisstraßenverwaltung die Anforderungen an die Bauleitplanung. Diese können vollumfänglich erfüllt werden. Handlungsbedarf besteht deshalb nicht.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Was wurde als Grundlage für das Verkehrsaufkommen herangezogen? -Bedarfsanalyse der Gemeinde? -Vorliegende Anfragen für das Gewerbegebiet (Gewerke sind bekannt)? <u>-Die zusätzliche Anbindung an die KEH 17 aufgrund des geplanten Gewerbegebiets auf der nördlichen Seite (derzeit in 1. Öffentlicher Auslegung der Bauleitplanung)?</u></p> <p>Dies hätte eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur Folge! Obwohl es sich um zwei unabhängig voneinander laufende Bauleitplanungen handelt, kann nicht unberücksichtigt bleiben, dass beide Einmündungen auf fast gleicher Höhe an die KEH 17 erfolgen. Bei grober Schätzung (Firma GEO.VER.S.UM) ist eine Zunahme von täglich 510 Fahrten zu erwarten!</p> <p>3) Bei einem Verkehrsaufkommen in dieser Größenordnung ist es unabdingbar, ein Verkehrskonzept für die gesamte Saaler Straße als Zubringer zu erstellen.</p> <p>Welches Interesse hat die Gemeinde an ihren Bürger*Innen bzw. deren Sicherheit auf der Straße? Die extremen Engstellen in der Saaler Straße (Höhe Familie Punk, ehemaliges Elternhaus beim Abzweig Triftweg, Dorfbrunnen, Sparkassengebäude) dürften dem Gemeinderat hinlänglich bekannt sein. Der Randbereich der Saaler Straße ist auf gleicher Höhe wie die Asphaltdecke uneben und mit Kopfsteinpflaster. Aufgrund dieser schwer begehbaren, schlechten Lösung, ist der Bürger*in ohnehin gezwungen ein Stück weit auf der Fahrbahn zu gehen. Für Personen mit Kinderwagen, Rollator oder gar Rollstuhl ist es unumgänglich sich auf die Fahrbahn zu begeben!!</p> <p>Wie gefährlich dies selbst beim alltäglichen Verkehrsaufkommen ist, muss nicht erläutert werden!</p> <p>Es besteht dringender Handlungsbedarf und wir bitten hier erneut um eine detaillierte Prüfung. Um die Sicherheit der Bürger*Innen 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>4) Verkehrsberuhigung</p> | <p>3. Verkehrskonzept für die Saaler Straße Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fachstellen teilen die Einschätzung, dass ein Verkehrskonzept für die gesamte Saaler Straße erforderlich ist, nicht. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine wesentlich verschlechternden Auswirkungen auf den Ortsbereich erwartet. Vorhandene Missstände im Ortsbereich können nicht auf Ebene der Bauleitplanung für den betreffenden Geltungsbereich gelöst werden.</p> <p>Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.</p> <p>4. Verkehrsberuhigung</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Auf die Frage zur "Verkehrsberuhigung" in unserem Widerspruch zur ersten öffentlichen Auslegung wurde nicht eingegangen.</p> <p><u>Energieversorgung im Gewerbegebiet</u> Wie fortschrittlich ist die Gemeinde Teugn? Im Hinblick auf die jüngste Entwicklung in der Energieversorgung wäre erneut zu prüfen, auf welchen Säulen die Energieversorgung aufgestellt werden soll.“</p> <p>Stellungnahme vom 24.01.2022 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 Gewerbetriebe 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. 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? Welches Ziel soll mit der Änderung des FNP in dieser Form langfristig angestrebt werden? Um dem Platzbedarf für ortsansässige Firmen gerecht zu werden. ist unseres Erachtens keine Gewerbegebietsfläche von 4,6 ha erforderlich. | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Verkehrsberuhigungen, wie in der genannten Stellungnahme angesprochen (Tempo 70 vor dem Ortsschild) sind nicht Teil der Bauleitplanung und können deshalb hier auch nicht festgesetzt werden. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.</p> <p>Energieversorgung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicher zu stellen, dass die Erschließung des Baugebiets möglich ist. Dies ist durch die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten sicher gestellt. Die Detailierung und Ausarbeitung der Erschließungsinfrastruktur erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und ist nicht Teil der Bauleitplanung. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.</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 Köbelacker 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>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 derzeit 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 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</p> | |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>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>Zu 5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima Auswirkungen: "geringe Erheblichkeit", so die Gesamtbewertung der so wertvollen Luft und UNSER ALLER Klima! • 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> <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! • Verdichtetes, enorm hohes Verkehrsaufkommen • Baulärm (keine Schutzmaßnahmen für uns vorgesehen) • Lärm vom Gewerbe nach Fertigstellung des geplanten Gewerbegebiets • 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> <p>Zu 5.2.2.9 Schutzgut Sachgut • 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> <p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ... „wir möchten folgende Einwände zum</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Bebauungs- und Grünordnungsplan der Gemeinde Teugn, des geplanten Vorhabens zur Errichtung "Handwerkerhof Teugn West, Kobeläcker" abgeben:</p> <p>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></p> <p>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?</p> <p>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.</p> <p>Sollte noch zusätzlich Wasser aus dem Gewerbegebiet hinzukommen, muss unbedingt Abhilfe geschaffen werden, da das geplante Regenrückhaltebecken im Süden das Dorf vor Überflutung schützt, nicht aber die Anwohner in der Saaler Straße und nördlich der Kreisstraße! (Hier wäre ein Rückhaltebecken nördlich der Kreisstraße erforderlich)</p> <p>Welche Maßnahmen sind im Falle eines Anstiegs des Grundwassers während der Bautätigkeit durch Schichtwasser geplant? (unser Gebäude liegt im gefährdeten Bereich)</p> <p>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)</p> <p>Ist nach Fertigstellung des Baugebiets auch im Osten ein Grüngürtel (Emission/Immission) zum Schutz der Anwohner angedacht?</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</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>nochmals prüfen, da die Sichtbarkeit aus Richtung Saal unserer Meinung nach nicht gegeben ist (Unfallgefahr).</p> <p>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 diese 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.</p> <p>Hier hätte ich mir seitens der Gemeinde im Vorfeld mehr Transparenz gewünscht!</p> <p>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%tige 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>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 schone, 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</p> | |
|--|---|--|

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.

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)

3.3.2 Das Löschwasser reicht für 2 Stunden! Sind die umliegenden Gebäude im Falle eines Brandes ausreichend geschützt?

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.“





Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3.14 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker auf der Fl.Nr. 371, Gemarkung Teugn, Stellungnahme B 3 (Öffentlichkeit)

Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Datum Name | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|---|
| <p>B3 07.11.2022</p> | <p>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „zu der am 23.09.2022 bekanntgemachten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans "Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker" auf der Flurnummer 371, Gemarkung Teugn nehme ich als Eigentümer der Flur-Nr. 366 und 370, Gmk Teugn, wie folgt Stellung und lege Widerspruch gegen die geplante Aufstellung ein.</p> <p>Meine Stellungnahme im Detail:</p> <p>Bebauungs- und Grünordnungsplan Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker, Entwurf vom 19.09.2022</p> <p>Unter 2.1: "Ziele des Bauleitplans" ist als Ziel der Planung die Erhaltung der örtlichen Betriebe angegeben.</p> <p>Unter 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 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>Anmerkung: Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Regierung als zuständige Fachstelle trägt das Vorgehen der Gemeinde mit. Die Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben sowie den Vorgaben aus dem Bebauungsplan ist Vorauszusetzen. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <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.</p> <p>Daß die oben beispielhaft aufgeführten Betriebe die geplanten Lärmgrenzwerte zu jeder Zeit einhalten, wird von mir bezweifelt.</p> <p>Zu 2.3.1 "Wohnbebauung" und 2.2 "Alternativenprüfung"</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 "Hinterm Dorf V" bleibt ein Bedarf von mindestens 60 Wohneinheiten, der bis zum Jahr 2034 gedeckt werden muß. Die von der Gemeinde Teugn geführte Liste zu Bauplatzbewerbern enthält derzeit ca. 175 Anfragen.</p> <p>Unter 2.2 ist ersichtlich, daß eine Alternativprüfung, ob das Gebiet "Kobeläcker" nicht komplett als Wohnbaugebiet ausgewiesen werden könnte, 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 könnte 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>Zu 5.2.3.1.4 "Schutzgut Landschaftsbild"</p> <p>Es wird behauptet, daß das ortstypische Erscheinungsbild erhalten bliebe. Dem ist entschieden zu widersprechen. Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet liegt auf einer Anhöhe,</p> | <p>Zu 2.3.1. Wohnbebauung und 2.2. Alternativenprüfung</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kommune hat sich an dieser Stelle zur Ausweisung eines Mischgebiets sowie eines Gewerbegebiets entschieden. Entsprechend der Entwicklungsstrategie der Gemeinde Teugn erfolgt die Förderung von Wohnbebauung hauptsächlich im Ortskern, und dort auch unter der Ausnutzung von verdichteter Bauweise.</p> <p>Änderungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung wird nicht gesehen.</p> <p>Zu 5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die erfolgende</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>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. Das Gewerbegebiet wäre die erste Bebauung, die man aus Richtung Saal kommend, von Teugn zu sehen bekäme. Auch von Hausen kommend ist von der Kuppe des Buchbergs aus das geplante Gewerbe- und Mischgebiet auf der Westseite von Teugn prominent sichtbar. Dies darf man getrost als Verschandelung des Landschaftsbildes der Gemeinde Teugn bezeichnen.</p> <p>Zu 5.2.2.8 "Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt"</p> <p>In diesem Kapitel wird angeführt, daß durch die Ausweisung der Baugebiete nur geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben sei, insbesondere bei Gewerbegebieten. Als Anrainer der Saaler Straße kann ich diese Aussage in keinsten Weise bestätigen. Die im Umfeld bereits angesiedelten Gewerbebetriebe fallen sehr wohl durch Geräuschemissionen und durch den betriebsbedingten Verkehr von LKW und Baufahrzeugen auf.</p> <p>Es sollte bekannt sein, daß Lärm in der heutigen Zeit einen erheblichen Einfluß auf die Gesundheit der Menschen hat. Die Ausweisung eines "Lärmkontingents" auf der Teilfläche TF14 mit einer abgestrahlten Schalleistung "60" in der Nacht zeigt, daß die Ansiedlung selbst lärmintensiver Betriebe auf dem Gewerbegebiet nicht ausgeschlossen ist.</p> <p>Schallemissionen sind zudem nicht die einzigen Emissionen, die von einem Gewerbegebiet 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.</p> <p>Besonders ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß sich das geplante Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand auf einer Anhöhe befindet. Da die Hauptwindrichtung Westen ist, ist davon auszugehen, daß alle Emissionen (Lärm, Gerüche, Schadstoffe) mit dem Wind in Richtung Dorf getragen werden. Bei der Betrachtung ganz offensichtlich unberücksichtigt geblieben ist, daß Teugn im westlichen und im mittleren Teil überwiegend in</p> | <p>Bebauung wird eine Änderung am Ortsbild erfolgen. Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu ermöglichen, ist deshalb die Anlage einer Ortsrandeingrünung vorgesehen.</p> <p>Änderungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung wird nicht gesehen.</p> <p>Zu 5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass sich ggf. ansiedelnde Betriebe geltende gesetzliche Bestimmungen einhalten.</p> <p>Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>einem Talkessel liegt, eingerahmt von den umgebenden Hügeln, so daß es mit dem Luftaustausch nicht zum besten steht. Der sich im Herbst in Teugn oft hartnäckig haltende Nebel ist ein Beweis dafür.</p> <p>Angrenzender Ackerstreifen Flurnr. 370 Der im Osten angrenzende Ackerstreifen, dessen Eigentümer ich bin, wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. 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, zumal der im Osten angrenzende Ackerstreifen hangabwärts liegt.</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 Gewerbegebiet 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>Aufgrund meiner Stellungnahme lege Widerspruch gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker" auf der Flurnummer 371, Gemarkung Teugn, ein und fordere Sie auf, das Thema nicht weiter zu verfolgen."</p> <p>Stellungnahme vom 26.01.2022 ... „gegen die am 20.12.2021 bekannt gegebenen Pläne - Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn, - Bebauungs- und Grünordnungsplan Handwerkerhof Teugn West "Kobeläcker",</p> | <p>Ackerstreifen Flurnr. 370 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des betreffenden Ackerstreifens kann weiterhin erfolgen. Die Ausweisung eines MIs im Anschluss stellt keine Einschränkung der Nutzbarkeit per se da. Von Seiten des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als relevante Fachstelle wurden diesbezüglich auch keine Bedenken formuliert.</p> <p>Wertminderung der vorhandenen Grundstücke mit Wohnbebauung</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen sowie der entsprechend geänderten Darstellung in Flächennutzungs- und Landschaftsplänen geht entsprechend einschlägiger Gerichtsurteile regelmäßig kein Wertverlust von angrenzenden Grundstücken/Wohngebäuden einher. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>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 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-</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>und späten Abendstunden. 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. 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>Punkt 2.3.1 12.2 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 "Hinterm 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. 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. 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. 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>Punkt 5.2.2.6 Als Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass lediglich gering erhebliche</p> | |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>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 von Hausen kommend ist von der Kuppe des Buchbergs aus das geplante Gewerbe- und Mischgebiet auf der Westseite von Teugn prominent sichtbar. Über eine solch einschneidende Veränderung des Ortsbildes der Gemeinde Teugn sollte nicht nur vom Gemeinderat, sondern z. B. über einen Bürgerentscheid von allen Teugnern entschieden werden. Die Ergreifung einer entsprechenden Initiative behalte ich mir ausdrücklich vor.</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. 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 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 Der im Osten angrenzende Ackerstreifen, dessen Eigentümer ich bin, wurde Anfang 2021 an Herrn xxx (<i>Anmerkung: Name aus Datenschutzgründen entfernt</i>) verpachtet, um auf dem Acker biologische Landwirtschaft zu betreiben, insbesondere durch den Anbau von Biokartoffeln. 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>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 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> | |
|--|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

4. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker"; erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Beschluss:

Auf Grund der notwendigen Änderung/Ergänzung zu den Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen beschließt der Gemeinderat die erneute öffentliche Auslegung nach §4a Abs. 3 S.1 BauGB.

Das Verfahren ist gemäß §3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.

Die Gemeinde kann dabei die erneute öffentliche Auslegung angemessen verkürzen und zudem bestimmen, dass nur Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat die Anwendung des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens, da die Änderungen oder Ergänzungen die Grundzüge des Bauleitplans nicht berühren.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

5. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

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 | 11 | DT Netzproduktion GmbH |
| 2 | Gemeinde Saal a.d. Donau | 12 | Energienetze Bayern GmbH |
| 4 | Markt Langquaid | 13 | Erdgas Südbayern GmbH |
| 8 | Amt für ländliche Entwicklung | 15 | Industrie- und Handelskammer |
| 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 |
|----|---|------------|-----|-----|
| 3 | Markt Bad Abbach | 26.09.2022 | X | X |
| 5a | Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht | 07.11.2022 | X | |
| 5b | Landratsamt Kelheim – Naturschutz | 07.11.2022 | X | |
| 5c | Landratsamt Kelheim – Kreisstraßenverwaltung | 07.11.2022 | X | |
| 5d | Landratsamt Kelheim – staatliches Abfallrecht | 07.11.2022 | X | X |
| 5e | Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz | 07.11.2022 | X | |
| 5f | Landratsamt Kelheim – Städtebau | 07.11.2022 | X | X |
| 5g | Landratsamt Kelheim – kommunales Abfallrecht | 07.11.2022 | | X |
| 5h | Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat | 07.11.2022 | | X |
| 6 | Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung | 18.10.2022 | X | X |
| 7 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | 22.10.2022 | X | X |
| 16 | Pledoc | 07.10.2022 | X | X |
| 19 | REWAG&Co KG | 04.10.2022 | X | X |
| 20 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH | 09.11.2022 | X | X |

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

| | | | FNP | BBP |
|----|---|------------|-----|-----|
| 5a | Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht | 07.11.2022 | | X |
| 5b | Landratsamt Kelheim – Naturschutz | 07.11.2022 | | X |
| 5c | Landratsamt Kelheim – Kreisstraßenverwaltung | 07.11.2022 | | X |
| 5e | Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz | 07.11.2022 | | X |
| 5i | Landratsamt Kelheim – Gesundheitsabteilung | 07.11.2022 | | X |
| 5j | Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht | 07.11.2022 | | X |
| 10 | Bayernwerk Netz | 18.10.2022 | X | X |
| 14 | Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz | 17.10.2022 | X | X |
| 17 | Regierung von Niederbayern | 11.10.2022 | X | X |
| 21 | Wasserwirtschaftsamt Landshut | 02.11.2022 | X | X |
| 22 | Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn | 02.11.2022 | X | X |
| 23 | Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbach Gruppe | 02.11.2022 | X | X |

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

| | | FNP | BBP |
|----|-----------------------|-----|-----|
| B2 | Bürger 2 – 07.11.2022 | | X |

B3 Bürger 3 – 07.11.2022

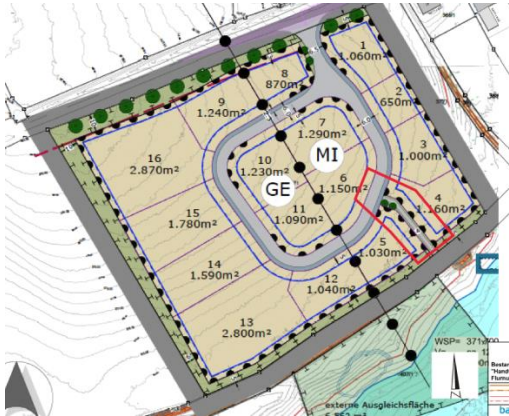
X X

Ohne Beschluss

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 12

5.1 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Stellungnahme Bayernwerk Netz

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|--|--|
| <p>10 Bayernwerk Netz 18.10.2022</p> | <p>„zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 13. Januar 2022 behält weiter ihre Gültigkeit.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“</p> <p>Stellungnahme vom 13.01.2022: „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 Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation 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>Anmerkung:</p> <p>Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 13.01.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 19.09.2022 abgewogen. Entsprechend dieser Stellungnahme wurde im Südosten des Geltungsbereichs wie gefordert eine Fläche für eine neue Transformatorenstation aufgenommen.</p> <p>Da die übrigen Hinweise die Erschließungsplanung betreffen, besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf Eben der Bauleitplanung.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</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 Koordinierung 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 Zeit-fenster 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</p> | |
|--|---|--|

| | | |
|--|-------------------------------------|--|
| | Verfahrensschritten zu beteiligen.“ | |
|--|-------------------------------------|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

5.2 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern Oberpfalz

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|---|
| <p>14 Handwerks- kammer Niederbayern- Oberpfalz 17.10.2022</p> | <p>„Mit Schreiben vom 21.12.2021 haben wir Anmerkungen und Hinweise zum Verfahren angegeben. Zwischenzeitlich ggf. erfolgte Ergänzungen bzw. Überarbeitungen der Planunterlagen sowie übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits angeführt können wir dem Planungsanlass grundsätzlich folgen und begrüßen die Schaffung neuer bzw. weiterer geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall. Im Zuge der Neuplanungen ist auch die Bestandssituation ausreichend einzubeziehen.</p> <p>Um bestehende Gewerbebetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir grundsätzlich die zwischenzeitlich vorgenommene immissionsschutzrechtliche Überprüfung. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht im Allgemeinen von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet, um künftige betriebliche Einschränkungen zu vermeiden.</p> <p>Eine abschließende fachliche Bewertung dazu ist uns nicht möglich. Wir regen zur gewählten Vorgehensweise eine</p> | <p>Anmerkung: Die Zustimmung sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 21.12.2021 wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.09.2022 abgewogen.</p> <p>Die Bestandssituation wurde in der bereits dem Vorentwurfsstand beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Entsprechend diesen Ergebnissen sind Einschränkungen bereits bestehender und formell genehmigter Standorte nicht zu erwarten, weshalb keine Änderungen in der Bauleitplanung vorgenommen wurden.</p> <p>Daran wird auch weiterhin festgehalten.</p> <p>Die tatsächliche und ausreichende Mischnutzung im Bereich des geplanten MI ist im Bebauungsplan festgesetzt und ist entsprechend dem Willen der Kommune auch umzusetzen.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Abstimmung mit entsprechenden Fachstellen (Landratsamt) an.</p> <p>Zu den Planungen als Mischgebiet möchten wir ergänzen, dass wir es grundsätzlich begrüßen, wenn sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen in durchmischten Strukturen Berücksichtigung in den Planungen finden. Für die Entwicklung durchmischter baulicher Strukturen (Nutzungsmischungen) spricht aus unserer Sicht eine Vielzahl an Gründen. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise generell anzuführen, dass eine kleinräumig verschränkte Entwicklung von verschiedenen Funktionalitäten, wie zum Beispiel Wohnen, Arbeiten, Freizeit oder Versorgung, Lebensqualität sichern kann.</p> <p>Jedoch muss eine tatsächliche und ausreichende Mischnutzung in der Umsetzung sichergestellt sein. Eine geplante Mischnutzung darf sich nicht über eine schleichende Entmischung ("Umkippen") von einem MI-Gebiet hin zu einem Gebiet mit überwiegenden Wohnanteilen entwickeln. Um solche Entwicklungen zu verhindern, sind aus unserer Sicht entsprechende Maßnahmen möglichst frühzeitig zu ergreifen und umzusetzen.</p> <p>Eine Zustimmung zum o. g. 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>Stellungnahme vom 21.12.2021:</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,</p> | <p>Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>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> | |
|--|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

5.3 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Stellungnahme Regierung v. Niederbayern

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|---|---|
| <p>17 Regierung Niederbayern 11.10.2022</p> | <p>Zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan: „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. Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 27.01.2022 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen.</p> <p>Hinweis: Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.“</p> <p>Stellungnahme vom 27.01.2022 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan: „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</p> | <p>Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>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> | |
|--|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

5.4 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|---|
| 21 Wasser- wirt- schafts- amt Landshut 02.11.202 | Zum Flächennutzungsplan: „1. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement Gemäß Erläuterungsbericht zum Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept der Ferstl Ing.-GmbH aus dem Jahr 2017 ist im Umfeld des Geltungsbereichs eine | Anmerkung: Zum FNP Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die beiden Verfahren werden |

| | | |
|-----------------|---|---|
| <p>2</p> | <p>Hochwasserrückhaltung geplant.</p> <p>Durch das Bauleitplanvorhaben sollten die Möglichkeiten der Hochwasserrückhaltung nicht eingeschränkt werden (z. B. durch die geplante Ausgleichsfläche oder Entwässerungsanlagen). Bestehende Unsicherheiten in der Dimensionierung des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) sollten ggf. bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens geklärt werden.“</p> <p>Stellungnahme vom 28.01.2022 „zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung geben wir folgende Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit: 1. Abwasserbeseitigung 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. Der Bebauungsplan enthält keine Aussagen zur Entsorgung von gesammeltem Niederschlagswasser. 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. 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. 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. 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>gleichzeitig vorangebracht und das Büro Ferstl ist auch in das Verfahren zur Bauleitplanung eingebunden.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.</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 Roithbauernbächlein).</p> <p>Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns. Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise erscheinen uns zum derzeitigen Erkundungsstand nicht sinnvoll.</p> | |
|--|--|--|

2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

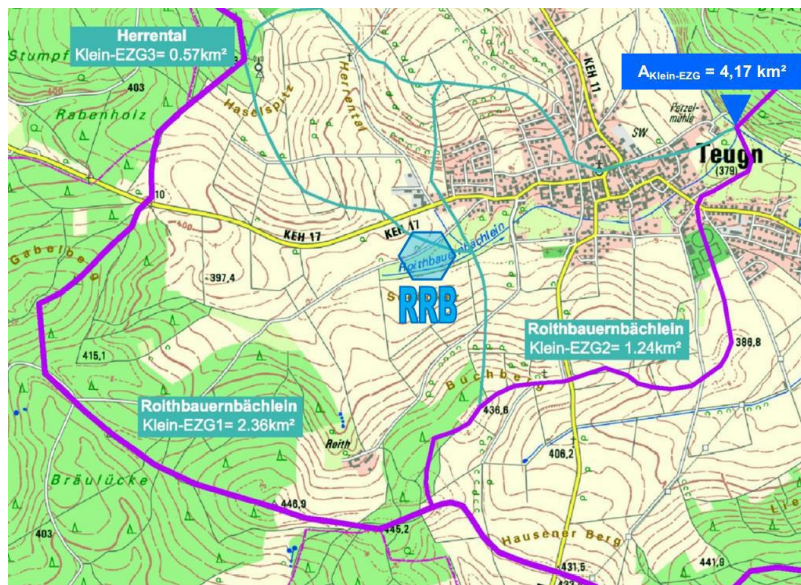


Abbildung 35 aus Erläuterungsbericht zum Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept

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.

| | |
|---|--|
| <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).</p> <p>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 Risikobeurteilung, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben).</p> <p>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>„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: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das 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>4. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach 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>5. Grundwasser- und Bodenschutz 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: „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: „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> | |
|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

5.5 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Stellungnahme Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|---|---|
| 22 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn 02.11.2022 | „Abwasserintensive Betriebe sind vor Ansiedlung einer gesonderten Prüfung zu unterziehen. 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. |

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

5.6 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Stellungnahme Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|---|---|
| 23 Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbach-Gruppe 02.11.2022 | „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 Die Gemeinde stellt den Grundschutz selbst sicher oder beteiligt sich and Bau & Unterhalt einer entsprechenden Wasserleitung.“ | Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung des Kreisbrandrats erfolgt ebenfalls im Verfahren. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. |

| | | |
|--|--|--|
| | Abschluss einer Vereinbarung über die Kostentragung lt. Beschluss der Verbandsversammlung vom 22.7.2019 zur Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete.“ | |
|--|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

5.7 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Stellungnahme B 3 (Öffentlichkeit)

Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung):

| Nr. Datum Name | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--------------------------------|--|---|
| B3 07.11.2022 | <p>Zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan „zu der am 23.09.2022 bekanntgemachten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn nehme ich als Eigentümer der Flur-Nr. 366 und 370, Gmk Teugn, wie folgt Stellung und lege Widerspruch gegen die geplante Änderung ein.</p> <p>Meine Stellungnahme im Detail:</p> <p>Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker, Entwurf vom 19.09.2022</p> <p>Zu 2.1: "Ziele des Bauleitplans" "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. An dieser Stelle wird von der Kommune keine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen. Um dem Ziel des Flächensparens nachzukommen, wird diese Baufläche deshalb zukünftig nicht mehr im Flächennutzungs- und Landschaftsplan geführt."</p> <p>Die derzeit geplante Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans zeigt, was von solchen Aussagen zu halten ist. Die Gemeinde kann für diese Flächen jederzeit wieder eine Planung in Angriff nehmen, die die Umwidmung der Flächen in Gewerbeflächen zum Ziel hat. Wie unter Punkt 2.3 ausgeführt, wurde die jetzt geplante Variante 4 auch deshalb gewählt, weil "an diesem Ortsrand bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden sind". Die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft ist also nur Augenwischerei, um zum jetzigen Zeitpunkt die Größe der Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan geringer angeben zu können.</p> <p>Zu 2.2: "Alternativenprüfung"</p> | <p>Anmerkung:</p> <p>Der Widerspruch gegen die Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Ziele des Bauleitplans Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan ist ein Instrument der räumlichen Planung, in dem die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde dargestellt wird. Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte Bodennutzung entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt. Dies erfolgt auch in diesem Fall, in dem die Darstellung den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst wird. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Zur Alternativenprüfung:</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>"Alternativ zur Ausweisung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen an dieser Stelle wurden durch die Gemeinde bereits seit mehreren Jahren alternative Standorte betrachtet. Alternative Flächen wurden jedoch auf Grund von Topographie, Baugrundeignung oder auch hohem Grundwasserstand ausgeschlossen."</p> <p>Die Aussage, daß alternative Flächen "auf Grund von Topographie" ausgeschlossen worden sein sollen, ist erstaunlich, da ausgerechnet die nun bevorzugte Variante 4 eine starke Hangneigung aufweist, und zudem auf einer Anhöhe liegt, die der Gemeinde Teugn auf der Westseite vorgelagert ist. Das geplante Gewerbegebiet 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.</p> <p>Zu 3.1.3 "Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans" "Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Teugn, Stand vom 18.06.2021) als "Flächen für die Landwirtschaft" nach §5 Abs. 9 BauGB dargestellt. Deshalb ist eine parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich. Der nördliche Teilbereich, der bereits als GE dargestellt ist, wird dagegen zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Gemeinde beschränkt sich hier im Wachstum von Gewerbeflächen, um dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung zu tragen."</p> <p>Die Gemeinde beschränkt sich nicht im Wachstum von Gewerbeflächen, sondern weitet Gewerbeflächen mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans aus, und dies in einem Ortsteil von Teugn, der durch gewerbliche Nutzung bereits belastet ist.</p> <p>Zu 4.2 "Planungsinhalt" "Im östlichen Bereich entfallen hierfür Flächen, die bislang für eine Wohnbebauung vorgesehen sind. Da für diese Flächen als Einstaubereich für die Errichtung eines Hochwasserschutzes vorgesehen ist, ist die bisher hier vorgesehene Art der Nutzung nicht umsetzbar."</p> <p>Im Juni 2013 kam es in Teugn zu einem Starkregenereignis, bei die Anrainer der Saaler Straße durch Hochwasser massiv in Mitleidenschaft gezogen wurden. Das von der Hanglage die Ringstraße herunterkommende Wasser staute sich an den Kanalrohren, die das Wasser eigentlich unter den Straßen hindurchführen sollten, und bahnte sich dann seinen Weg über die Felder und die Saaler Straße Richtung Dorfmitte. Dort, wo jetzt der "Hochwasserschutz" geplant ist, ist er zumindest für die Anrainer der Saaler Straße völlig nutzlos. Das Hochwasser ist nun fast 10 Jahre her, aber an den fraglichen Kanalrohren wurden seitdem keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Sollte es wieder zu einem Starkregen im Bereich der Ringstraße kommen, so wird sich das Wasser wie schon im Jahr 2013 seinen Weg über die Saaler Straße in Richtung Dorfmitte suchen.</p> <p>Zu 5.2.2.8 "Auswirkungen auf den Menschen und seine</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der verschiedenen betrachteten Möglichkeiten in allen beachtlichen Aspekten hat zu der nun gewählten Variante geführt. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Zu Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Neuausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen (2,8 ha) steht eine Rücknahme von 1,8 ha an Gewerbegebietsflächen sowie 0,2 ha an Wohnbauflächen gegenüber. Damit findet wie korrekt festgestellt insgesamt eine Vergrößerung der Flächen statt, die mögliche Entwicklung im Norden wird wie in der Begründung dargestellt jedoch reduziert. Dies wird von der Regierung mitgetragen. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Zu Planungsinhalt Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hochwasserschutzmaßnahmen sind jedoch nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Zu Auswirkungen auf den</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt" "Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, insbesondere bei Gewerbe- und Mischgebieten. Zur Betrachtung der Auswirkungen wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt."</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 einer Bewerberliste 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.</p> <p>Besonders ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß sich das geplante Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand auf einer Anhöhe befindet. Da die 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 Der im Osten angrenzende Ackerstreifen, dessen Eigentümer ich bin, wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. 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, zumal der im Osten angrenzende Ackerstreifen hangabwärts liegt.</p> <p>Wertminderung der vorhandenen Grundstücke mit Wohnbebauung Es befindet sich bereits ein Gewerbegebiet am Westrand der Gemeinde Teugn im Bereich der Ringstraße. Mit dem neu geplanten viel größeren Gewerbegebiet 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 Gewerbegebietes und damit ursächlich für den Wertverlust.</p> <p>Aufgrund meiner Stellungnahme lege Widerspruch gegen die geplante Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ein und fordere Sie auf, das Thema nicht weiter zu verfolgen.</p> | <p>Menschen und seine Gesundheit Auf Ebene des Flächennutzungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass sich ggf. ansiedelnde Betriebe geltende gesetzliche Bestimmungen einhalten. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Zu angrenzender Ackerstreifen Flurnr. 370 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des betreffenden Ackerstreifens kann weiterhin erfolgen. Die Ausweisung eines MIs im Anschluss stellt keine Einschränkung der Nutzbarkeit per se da. Von Seiten des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als relevante Fachstelle wurden diesbezüglich auch keine Bedenken formuliert.</p> <p>Wertminderung der vorhandenen Grundstücke mit Wohnbebauung Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen sowie der entsprechend geänderten Darstellung in Flächennutzungs- und Landschaftsplänen geht entsprechend einschlägiger Gerichtsurteile regelmäßig kein Wertverlust von angrenzenden Grundstücken/Wohngebäuden einher. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |
|--|---|---|

| | |
|---|--|
| <p>Stellungnahme vom 26.01.2022</p> <p>... „gegen die am 20.12.2021 bekannt gegebenen Pläne</p> <ul style="list-style-type: none">- Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn,- Bebauungs- und Grünordnungsplan Handwerkerhof Teugn West "Kobeläcker", Vorentwurf vom 8.11 .2021 <p>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. 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 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 Lärmbelastigung 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</p> | |
|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Prüfung dieses Sachverhalts behalte ich mir ausdrücklich vor.</p> <p>Punkt 2.3.1 12.2 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 "Hinterm 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 könnte 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>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 von Hausen kommend ist von der Kuppe des Buchbergs aus das geplante Gewerbe- und Mischgebiet auf der Westseite von Teugn prominent sichtbar.</p> <p>Über eine solch einschneidende Veränderung des Ortsbildes der Gemeinde Teugn sollte nicht nur vom Gemeinderat, sondern z. B. über einen Bürgerentscheid von allen Teugnern entschieden werden. Die Ergreifung einer entsprechenden Initiative behalte ich mir ausdrücklich vor.</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.</p> <p>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 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 Der im Osten angrenzende Ackerstreifen, dessen Eigentümer ich bin, wurde Anfang 2021 an Herrn xxx (<i>Anmerkung: Name aus Datenschutzgründen entfernt</i>) verpachtet, um auf dem Acker biologische Landwirtschaft zu betreiben, insbesondere durch den Anbau von Biokartoffeln. 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. 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>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 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> | |
|--|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12; Feststellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat fasst den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich Handwerkerhof Teugn West, Kobeläcker, in der Fassung vom 30.01.2023 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

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 |
| 2 | Gemeinde Saal a.d. Donau | 13 | Erdgas Südbayern GmbH |
| 4 | Markt Langquaid | 18 | Regionaler Planungsverband |
| 5 a | LRA Kelheim - Abfallrecht | 20 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH |
| 8 | Amt für ländliche Entwicklung | 22 | Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn |
| 9 | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege | 23 | Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbach Gruppe |

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

- 3 Markt Bad Abbach – 26.09.2022
- 5c LRA, Gesundheitsabteilung – 08.11.2022
- 5f LRA, Abfallrecht – 08.11.2022
- 6 Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung - 18.10.2022
- 7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 22.10.2022
- 15 Industrie- und Handelskammer 03.11.2022
- 16 Pledoc - 07.10.2022
- 17 Regierung von Niederbayern – 13.10.2022

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

- 5b LRA, Kreisbrandrat – 08.11.2022
- 5d LRA, Straßenverkehrsrecht – 08.11.2022
- 5e LRA, Kreisstraßenverwaltung – 08.11.2022
- 5g LRA; Immissionsschutz – 08.11.2022
- 5h LRA, Naturschutz – 08.11.2022
- 5i LRA, Städtebau – 08.11.2022
- 5j LRA, Bauplanungsrecht – 08.11.2022
- 10 Bayernwerk Netz - 18.10.2022
- 11 DT Netzproduktion GmbH Datum-Telekom – 23.09.2022
- 14 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – 17.10.2022
- 19 REWAG&Co KG – 04.10.2022
- 21 Wasserwirtschaftsamt Landshut – 31.10.2022

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

- B1 Bürger 1 - 07.11.2022

Ohne Beschluss

**Zur Kenntnis genommen
Anwesend 12**

7.1 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Stellungnahme Landratsamt - Kreisbrandrat

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|---|--|
| <p>5b LRA, Kreisbrandrat 08.11.2022</p> | <p>„Löschwasserversorgung: Die Vorhaltung des Grundschutzes fällt in die Zuständigkeit der Gemeinde.</p> <p>Der dafür erforderliche Löschwasserbedarf bemisst sich nach DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1.</p> <p>Vorliegenden Unterlagen ist der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf nicht zu entnehmen.</p> | <p>Anmerkung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird deshalb folgende Festsetzung aufgenommen:</p> <p><u>„Sollte durch die Bebauung entsprechend des DVGW Arbeitsblattes W405 Tabelle 1 eine größere Löschwassermenge als die durch den gemeindlichen Wasserversorger zur Verfügung gestellte Löschwassermenge von</u></p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Unabhängig von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist die angegebene Löschwassermenge von 23 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden nicht ausreichend.</p> <p>Deshalb ist davon auszugehen, dass der Grundschutz nicht sichergestellt ist.</p> <p>Mit der zweiten Auslegung sind konkrete Angaben zur Bemessung und Sicherstellung des für den Grundschutz erforderlichen Löschwasserbedarfs festzulegen.“</p> | <p><u>23 m³/h nicht ausreichend sein, so ist der jeweilige Bauwerber verpflichtet, die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge auf seiner Bauparzelle vorzuhalten.“</u></p> <p>Die Begründung beinhaltet dies bereits.</p> |
|--|---|---|

Beschluss:

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet:

- Verpflichtung der Vorhaltung von Löschwasser entsprechend der Erfordernis durch den Bauwerber

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7.2 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Stellungnahme Landratsamt - Straßenverkehrsrecht

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|---|
| <p>5d LRA, Straßenverkehrsrecht 08.11.2022</p> | <p>„Das entstehende Baugebiet wird ausschließlich durch gemeindliche Straße erschlossen. Die untere Straßenverkehrsbehörde ist davon nicht betroffen. Für die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau, zuständig.“</p> | <p>Anmerkung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7.3 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Stellungnahme Landratsamt - Kreisstraßenverwaltung

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|---|---|
| <p>5e LRA, Kreisstraßenverwaltung 08.11.2022</p> | <p>„Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen keine Einwände.</p> <p>Die Zufahrt zum Gewerbegebiet hat ausschließlich über die bestehende Zufahrt Flur-Nr. 270/0 (Ringstraße) zu erfolgen, die bei Abschnitt 100, Station 3,695 verkehrssicher in die Kreisstraße KEH 17 einmündet.</p> <p>Die erforderlichen Sichtfelder der Ringstraße in die Kreisstraße KEH 17 sind ganzjährig durch die Gemeinde Teugn von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,80 m über Straßenniveau freizuhalten.</p> <p>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: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7.4 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Stellungnahme Landratsamt - Immissionsschutz

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|--|---|
| <p>5g LRA, Immissions- schutz 08.11.2022</p> | <p>„Die Gemeinde Teugn plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet „An der Ringstraße“. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Westen von Teugn geschaffen werden. In Parallelverfahren werden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 12 fortgeschrieben sowie der Bebauungsplan „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker“ aufgestellt.</p> <p>Zur immissionsschutzfachlichen Prüfung wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vom 20.09.2022 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärm-Vorbelastung durchgeführt.</p> <p>Folgende Sachverhalte sind - wie teilweise auch bei der Stellungnahme zum Bebauungsplan „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker“ - bei der immissionsschutzfachlichen Plausibilitätsprüfung des Gutachtens aufgefallen und bedürfen einer entsprechenden Berücksichtigung:</p> <p><input type="checkbox"/> Geräuschkontingentierung Im Gutachten wurden zur Berücksichtigung einer vorhandenen (bzw. potenziellen) Geräuschvorbelastung die geplanten Kontingente des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“ südlich der Saaler Straße in Ansatz gebracht. Nicht berücksichtigt wurden jedoch auf Ebene des Flächennutzungsplanes</p> | <p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Geräuschkontingentierung/Immissionsorte</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diesen entsprechend wurden die Nacht- sowie Zusatzkontingente angepasst. <u>Das Nachtkontingent für TF1 wird deshalb von 53 auf 50 reduziert.</u></p> |

| | |
|--|--|
| <p>(Deckblatt Nr. 12) vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der Saaler Straße (ggf. Puffer vorhalten) sowie vorhandene Gewerbelärmemissionen ausgehend vom Betrieb auf Fl.-Nr. 323/1. In Bezug auf die parallele geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“ und die angestrebte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 wird ein einheitlicher Ansatz zur Berücksichtigung der (möglichen) Geräuschvorbelastung durch Gewerbenutzung nördlich und südlich der Saaler Straße empfohlen.</p> <p>Aus Sicht des technischen Umweltschutzes wäre die Zusammenfassung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet an der Ringstraße“ und „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“ die optimale Lösung, um mögliche Lärmkontingente gerecht und „verlustfrei“ auf die zukünftigen Gewerbeflächen nördlich und südlich der Saaler Straße zu verteilen.</p> <p><input type="checkbox"/> Immissionsorte</p> <ul style="list-style-type: none">- Auch auf das geplante Bebauungsplangebiet einwirkende Geräusche sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Geräuschvorbelastung durch Gewerbegebietsflächen südlich der Saaler Straße („Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker“) und den Betrieb auf Fl.-Nr. 323/1 zu nennen. Es ist eine entsprechende Betrachtung vorzunehmen.- 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.- Der Immissionsort IO HWH MI gepl ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht an die nördliche Baugrenze zu verschieben. | <p>Emissionen aus dem Gewerbebetrieb auf Flurnummer 323/1 wurden nicht in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, da für diesen keine Genehmigungen und damit zu berücksichtigenden Emissionswerte vorliegen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Kommune ist bekannt, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ggf. im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen erfolgen muss.</p> <p>Im aktuellen Stand der SU wurde der IO HWH MI auf die nördliche Baugrenze gesetzt. Änderungen an den Festsetzungen ergeben sich daraus jedoch nicht.</p> |
|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>- Weitere Immissionsorte nördlich der Saaler Straße (ins. Wohnhaus Fl.-Nr. 322/1) sind im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung aufzunehmen und zu bewerten.</p> <p><u>Redaktionelle Hinweise zum Gutachten:</u></p> <p>- Bei den zulässigen Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten ist die Einheit „dB“ zu ergänzen.</p> <p>Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung ist auf Grund der oben geschilderten Sachverhalte nicht möglich.“</p> | <p>Für dieses Wohnhaus erfolgte keine Berechnung. Aus den Karten 2 und 3 im Anhang 1 lässt sich jedoch der relevante Pegel zu Tag und Nacht ablesen. Die Werte für ein hier einschlägiges MI (60 Tag bzw. 45 Nacht) sind einzuhalten.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.</p> |
|--|--|---|

Beschluss:

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet_

- Das Nachtkontingent für TF1 wird von 53 auf 50 reduziert.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7.5 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Stellungnahme Landratsamt - Naturschutz

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|---|
| <p>5h LRA, Naturschutz 08.11.2022</p> | <p>„Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten nachfolgend genannte Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <p>Grünordnung: <input type="checkbox"/> Aus fachlicher Sicht sind die verbindlich vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes zu ergänzen. Für eine wirksame Durchgrünung wird vorgeschlagen an den Parzellengrenzen jeweils private Grünstreifen mit zumindest einreihiger Strauchpflanzung (2 Meter) festzusetzen.</p> | <p>Anmerkung: Die Zustimmung sowie die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grünordnung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nachdem im Baugebiet keine Parzellen festgesetzt werden und auch nicht zwangsläufig eine Parzellierung der Fläche erfolgen wird, erscheint die Festsetzung von Grünstreifen an den Parzellengrenzen nicht zielführend. Änderungsbedarf an der</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Bisher sind zur Durchgrünung des Gewerbegebietes nur Einzelbaumpflanzungen (d.h. je 750 m² neu genutzter Grundfläche ein Laubbaum) verbindlich vorgesehen.</p> <p><input type="checkbox"/> Da bei der vorliegenden Bauleitplanung ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, wird bei Festsetzung 10.6. vorgeschlagen „Gärten und Vorgärten“ durch „nicht überbaubare private Grundstücksflächen“ zu ersetzen.</p> <p><input type="checkbox"/> Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Pflanzung einer Baumreihe entlang der Ringstraße sollte auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beibehalten werden.</p> <p>Eingriffsregelung - Kompensationsflächen: <input type="checkbox"/> Die Wahl des Planungsfaktors sollte aus fachlicher Sicht überprüft werden. Die genannten und anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen sind nur teilweise verbindlich festgesetzt. Z.B. die Festsetzung 6.2. zu Flachdächern („Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.“) oder Festsetzung 13.4 zu den Rückhaltungen setzen begrünte Flachdächer oder naturnah gestaltete Wasserrückhaltung bisher nicht verbindlich fest. Die Ortsrandeingrünung mit Muldensystem ist als Ausgleichsfläche festgesetzt.</p> <p><input type="checkbox"/> Für die im Norden vorgesehene interne Ausgleichsmaßnahme ist der Heckenstreifen als dreireihige Gehölzpflanzung festzusetzen. Aufgrund der geringen Breite der Gehölzpflanzung entspricht das Entwicklungsziel einer standortgerechten Hecke (anstelle B212 Feldgehölz; Begründung unter 5.2.2.4).</p> <p><input type="checkbox"/> Bei der im Westen vorgesehenen Entwicklung einer „Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland“ ist für eine Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme sicherzustellen, dass sowohl der Wall als auch die Gumpenkette naturnah und „mähar“ gestaltet werden. Das zu entwickelnde</p> | <p>Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Die Änderung wird wie vorgeschlagen eingearbeitet. <u>Die „Gärten und Vorgärten“ werden begrifflich durch „nicht überbaubare private Grundstücksflächen“ ersetzt.</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Die im FNP vorgesehene Pflanzung einer Baumreihe wird in den Bebauungsplan übernommen. Diese wird in den bereits festgesetzten Streifen zur Pflanzung einer Wildgehölzhecke vorgesehen.</u></p> <p>Eingriffsregelung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planungsfaktor ist aktuell mit 10% bei maximal möglichen 20% festgelegt und erscheint auf Grund der vorgesehenen Maßnahmen im Baugebiet als angemessen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Entsprechend der Anregung wird das Entwicklungsziel in B112 Mesophiles Gebüsch/Hecke geändert. Die Beschreibung wird um den Zusatz 3-reihig ergänzt.</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wall und Gumpen werden entsprechend ausgebildet. Entsprechend der „Arbeitshilfen zur Entwicklung und Erhaltung von Ökoflächen“ ist die Entwicklungszeit von Streuobstbeständen mit einer Zeitdauer von 10-25 Jahren</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Extensivgrünland ist, wie vorgesehen, 2 x jährlich zu mähen. Bei dieser Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklungszeit (Abschlag Timelag) noch zu berücksichtigen.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Ausgleichsflächen sind der freien Landschaft zuzuordnen und dürfen nicht in Privatgrundstücke einbezogen werden (keine Einzäunung!).</p> <p><input type="checkbox"/> Bei Ausgleichsflächen ist nur die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss nach Maßnahmendurchführung vorgelegt werden.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Ausgleichsflächen sind, da nur Teilflächen überplant werden, im Gelände kenntlich zu machen.“</p> | <p>angegeben, für Extensivgrünland mit 5-10 Jahren. Da der Leitfaden erst ab Entwicklungszeiten von 26 Jahren einen Abschlag von den Wertpunkten vorsieht, ist dies nicht erforderlich.</p> <p>Änderungen an der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verbot der Einzäunung ist bereits in den Ausführungen zu den Ausgleichsflächen aufgenommen. Änderungsbedarf besteht nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dies ist bereits bei den Ausführungen zu den Ausgleichsflächen aufgenommen. Änderungsbedarf besteht nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherung der Ausgleichsflächen durch Eichenpflocken ist bereits in der Beschreibung der Ausgleichsflächen enthalten.</p> |
|--|---|---|

Beschluss:

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet

- Ersatz der Begriffe Gärten und Vorgärten durch „nicht überbaubare private Grundstücksflächen“
- Übernahme der Baumreihe aus dem FNP als Festsetzung in den Bebauungsplan
- Änderung des Entwicklungsziels der nördlichen Hecke in B112 Mesophiles Gebüsch

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7.6 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Stellungnahme Landratsamt - Städtebau

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|------------------------------------|--|---|
| 5i LRA, Städtebau 08.11.2022 | „Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis mit der im | Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung. Folgende Sachverhalte sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:</p> <p>Grundsätzlich sollte die Bauintensität vom inneren Teil des Ortes zum Übergang zur freien Landschaft abnehmen. Im vorliegenden Gewerbegebiet sind am Ortsrand Gebäude mit einer Wandhöhe im Bereich von I bis 10,75 m (+ 0,75 m Oberkante Erdgeschoss) zulässig. Dies entspricht baulichen Anlagen mit vier Geschossen am Ortsrand. Eine vergleichbare Entwicklung ist im gesamten Ortsbereich von Teugn nicht vorhanden.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht sollte die bauliche Höhenentwicklung I und II reduziert werden, um das vorhandene Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.“</p> | <p>Die Höhenentwicklung im Geltungsbereich wurde durch den Gemeinderat bereits bei der Erstellung der Unterlagen zum Vorentwurf umfangreich diskutiert. Grund für die getroffenen Festsetzungen ist der Bauwunsch des bereits im Geltungsbereich ansässigen Betriebes. Für wirtschaftliche Bauabläufe sollen in einer neu zu errichtenden Halle Abkippvorgänge eines LKWs möglich sein.</p> <p>Die optimierte Nutzbarkeit – es handelt sich um ein Gewerbegebiet – wurde in der Diskussion über städtebauliche Gesichtspunkte gestellt.</p> |
|--|---|---|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans/ des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7.7 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Stellungnahme Landratsamt - Bauplanungsrecht

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|--|
| <p>5j LRA, Bauplanungsrecht 08.11.2022</p> | <p>„Von Seiten des Sachgebiet 41 – Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Anmerkungen sollten für das nachfolgende Verfahren berücksichtigt werden:</p> <p>Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen. Zu den formellen Anforderungen an eine Satzung gehört auf den Bebauungsplan auch eine Präambel, räumlicher</p> | <p>Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Bebauungsplan wird zur Endfassung eine Präambel vorweggestellt.</p> <p>Aktuell besteht kein</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Geltungsbereich, Bestandteile der Satzung, Inkrafttreten, etc.. Diese fehlen auf dem aktuellen Vorentwurf.</p> <p>Begründung Ziffer 4.2: Dieser Punkt sollte überarbeitet werden. Zum einen passt er nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zusammen (Ziffer 2.3). Zum anderen ist er auch falsch. Die Betriebsleiterwohnungen können höchstens ausnahmsweise zugelassen werden.“</p> | <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>In der Begründung unter 4.2 wird ergänzt, dass Wohnungen für Betriebsleiter etc. ausnahmsweise zugelassen werden können.</u> Ein Widerspruch zwischen Festsetzung und Begründung kann nicht erkannt werden. Entsprechend der Festsetzung ist ausschließlich auf Flurnummer 322/5 Betriebsleiterwohnen ausnahmsweise zulässig, lt. Begründung ist dies mit „in einem Teilbereich“ beschrieben. Änderungen sind nicht erforderlich.</p> |
|--|---|---|

Beschluss:

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet:

- Ergänzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen in der Begründung.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7.8 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Stellungnahme Bayernwerk Netz

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|--|
| <p>10 Bayernwerk Netz 18.10.2022</p> | <p>„zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Vorsorglich möchten wir auf ein bestehende Hausanschlusskabel im überplanten Bereich hinweisen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei</p> | <p>Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen betreffen in erster Linie die Erschließungsplanung bzw. die konkrete</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung 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. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und</p> | <p>Umsetzung von Baumaßnahmen. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht von Relevanz. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |
|--|---|---|

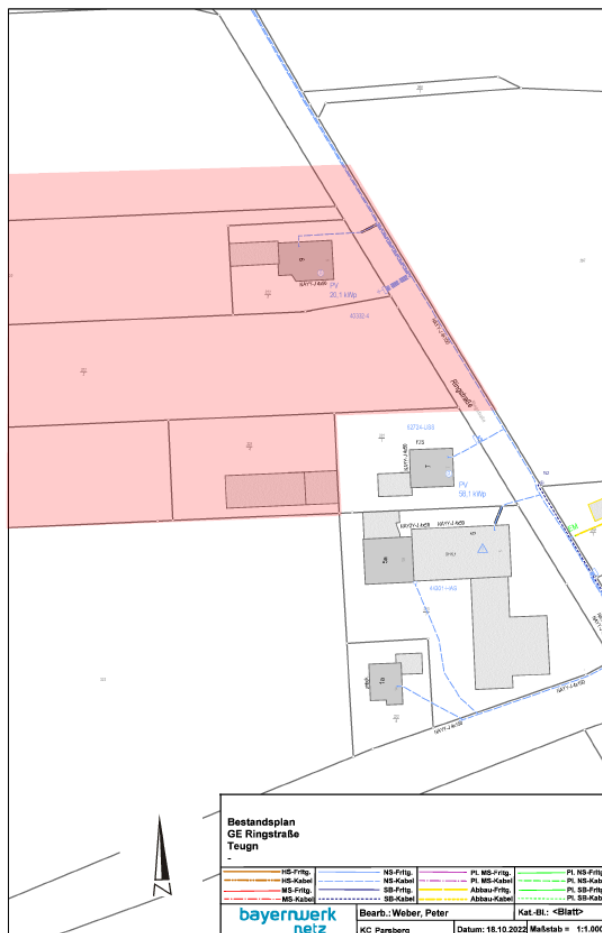
Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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.

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.



Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7.9 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Stellungnahme DT Netzproduktion Telekom

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|--|
| <p>11 DT Netzproduktion- Telekom 23.09.2022</p> | <p>„ Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</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>Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor</p> | <p>Anmerkung: Die Zustimmung sowie die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch die Erschließungsplanung, die nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de | |
|--|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7.10 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|---|
| 14 Handwerkskammer Niederbayern- Oberpfalz 17.10.2022 | <p>„die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.</p> <p>Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell das verfolgte Ziel, neue Gewerbeflächen im Bedarfsfall zu schaffen und damit gegebenenfalls auch erforderliche Betriebserweiterungen und -weiterentwicklungen zu ermöglichen.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass zu berücksichtigende Standortbelange ansässiger Gewerbe-/Handwerksbetriebe in einem notwendigen Umfang im Rahmen der hier laufenden Planungen ausreichend einfließen und berücksichtigt werden.</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</p> | <p>Anmerkung: Die Zustimmung sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld der Erstellung des Vorentwurfs fand eine Abstimmung mit den bereits im Geltungsbereich ansässigen Gewerbetreibenden statt. Die Interessen dieser wurden anschließend entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.“</p> | |
|--|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7.11 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Stellungnahme REWAG

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|--|---|
| <p>19 REWAG & Co KG 04.10.2022</p> | <p>„wir danken für Ihre E-Mail zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Ringstraße", womit Sie uns als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren der kommunalen Bauleitplanung beteiligen und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Sparte Erdgas Die REWAG plant eigenwirtschaftlich keine Gaserschließung. Sollte eine Erschließung mit Kostenbeteiligung erwünscht sein, wird die Wirtschaftlichkeit geprüft. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601-3472)</p> <p>Sparte Strom Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der Regensburg Netz GmbH. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Pfeifer (0941 601-3405)</p> <p>Sparte Telekommunikation Die REWAG plant eigenwirtschaftlich keine Erweiterung des bestehenden Glasfasernetzes in den Gemeinden des Landkreises Regensburg. Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen der Maßnahme, um die Rahmenbedingungen für eine potenzielle synergetische Erschließung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung detailliert zu prüfen. Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und gegebenenfalls eine örtliche Einweisung anzufordern.</p> | <p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Zweckerl (0941 601-3419)</p> <p>Das Versorgungsnetz der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH verändert sich stetig. Somit verändern sich auch die Netzparameter, wie z. B. Leistung, Spannung, Druck und Fließgeschwindigkeit. Diese Gegebenheit erfordert immer wieder neue Strategien in der Netzplanung und Netzberechnung. Folglich ist diese Stellungnahme nur zeitlich begrenzt gültig!</p> <p>Wir bitten Sie deshalb, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.“</p> | |
|--|--|--|

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7.12 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Name Datum | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|---|---|
| <p>21 Wasser- wirtschaftsamt Landshut 31.10.2022</p> | <p>„zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit: 1. Niederschlagswasserbeseitigung Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht eine Versickerung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser vor. Angaben zur schadlosen Ableitung fehlen und sind zu ergänzen. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen</p> | <p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind bereits Flächen gekennzeichnet, die für Maßnahmen für die Sammlung, Ableitung und Pufferung von Oberflächenwasser zu verwenden sind. Darüber hinaus wird die Entwässerungsplanung auf die Ebene des Bauantrags verlagert, um flexibel auf die tatsächlich erfolgende Nutzung reagieren zu können. Änderungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ist deshalb nicht vorhanden.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickerstest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.</p> <p>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>Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.</p> <p>Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metaldächern wird hingewiesen.</p> <p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u> Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).</p> <p>2. 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</p> | <p>Zu 2. Wasserhaushalt/Klimaanpassung/Gründach Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Dachgestaltung im Geltungsbereich wurde intensiv durch den Gemeinderat diskutiert und entsprechend der aktuellen Festsetzungen entschieden. Argumente wie kostengünstiges Bauen und</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>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!</p> <p>Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.</p> <p>Wir empfehlen zudem die Festsetzung von Zisternen zur Regenwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung) auf den einzelnen Bauparzellen.</p> <p>3. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.</p> <p>Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen</p> | <p>Verwirklichung der individuellen Bauwünsche wurde hier über den Vorteil der Pufferung von Niederschlagswasser gestellt.</p> <p>Änderungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ist deshalb nicht vorhanden.</p> <p>Zu 3. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie vorgeschlagen sind bereits entsprechende Anlagen am Rand des Geltungsbereichs in der Bauleitplanung enthalten.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>von Abfang- und Ableitungsgräben). Eine schadlose Ableitung muss sichergestellt werden. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal ist nicht zulässig.</p> <p>Es sollten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB getroffen werden, um mögliche Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u> „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.“ „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt.“ „Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“ „Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“ „In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:</p> <p>Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Die Festsetzungen werden wie vorgeschlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, mit Ausnahme der Festsetzung zur Rohfußbodenoberkante.</u> Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist zur Minimierung der Höhenentwicklung eine tiefere Anordnung wünschenswert. Zudem können auch geeignete anderweitige Schutzmaßnahmen getroffen werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. <u>Diese werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</u></p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</p> <p>4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / Produktionsabwässer</p> <p>Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) und das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§ 58 WHG) sollte hingewiesen werden.</p> | <p>Zu 4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Produktionsabwässer Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. <u>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.</u></p> |
|--|--|---|

Beschluss:

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet

- Ergänzung der Festsetzungen:
 - „Schutz vor Schäden durch Überschwemmung nach Starkregen:
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.
 - Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
 - Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
 - In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
- Ergänzung der Hinweise:
 - „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“
 - „Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Produktionsabwässer

Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§62 WHG) und das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§58 WHG) wird hingewiesen.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7.13 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Stellungnahme B 1 (Öffentlichkeit)

Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Nr. Datum Name | Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|---|
| <p>B1 Bürger 1 07.11.2022</p> | <p>„Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet An der Ringstraße" Gemeinde Teugn – Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch</p> <p>Widerspruch</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren vom Gemeinderat,</p> <p>wir erheben Widerspruch zu o.g. geplantem Bauvorhaben.</p> <p>Die Erweiterung des Baugebiets "An der Ringstraße" würde weitere Versiegelung von Flächen bedeuten.</p> <p>Das derzeitige Kanalnetz fasst bei Starkregen die Wassermengen nicht (siehe Anlage). Bei Anschluss des geplanten Bauvorhabens würde sich die Wassermenge abermals erhöhen und die Anwohner der Saaler Straße wieder der Gefahr der Überflutung aussetzen.</p> <p>Von Seiten der Gemeinde wurden bislang keine einschneidenden, erfolgreichen Vorkehrungen zur Verbesserung bei Starkregen bzw. Verhinderung von Überflutung unternommen.</p> <p>Wir bitten daher die zuständigen Behörden, um genaueste Prüfung der vorhandenen Wasserproblematik.“</p> | <p>Anmerkung: Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind bereits Flächen für Rückhaltung und Pufferung von Niederschlagwasser vorgesehen. An den Grenzen des Geltungsbereichs sind ebenfalls Flächen vorgesehen, die eine Pufferung von schadlose Ableitung von Oberflächenwasser ermöglichen sollen.</p> <p>Darüber hinaus wurde die Entwässerungsplanung auf die Ebene des Bauantrags verschoben, um flexibel auf die tatsächlich erfolgende Nutzung reagieren zu können.</p> <p>Es ist möglich, <u>das Genehmigungsverfahren nach Art 58 BayBO für Gewerbe- und Handwerksbetriebe durch örtliche Bauvorschrift auszuschließen</u>. Dies wird im vorliegenden Fall vorgesehen, um die Prüfung des jeweiligen Bauantrags durch die Fachstellen sicher zu stellen. Hierdurch kann die Erstellung einer korrekten Entwässerungsplanung sichergestellt werden.</p> <p>Die entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |



Beschluss:

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet

- Aufnahme der Festsetzung:
„Genehmigungsfreistellung

Die Genehmigungsfreistellung wird für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.“

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

8. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 30.01.2023 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.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

9. Änderungsantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Im Ebnet 19, FINr. 599/10, Gemarkung Teugn

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Teugn Ost“.

Im Jahr 2021 wurde ein Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage genehmigt. Zu diesem Bauantrag wird nun ein Änderungsantrag gestellt. Ein Bauherrenwechsel hat zwischenzeitlich stattgefunden.

Gegenüber dem bereits genehmigten Bauantrag werden vom Bauherrn folgende Änderungen beantragt:

- -die Grenzbebauung Garage entfällt
- -das Haus wird um einen Meter Richtung Osten verlängert
- -die Terrassenüberdachung entfällt
- -der Anbau an der Garage wird einen Meter breiter.

Im Bauantrag aus 2021 wurden bereits folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt:

- -Dachform: zulässig Satteldach 38 Grad bis 48 Grad – geplant Walmdach mit 18 Grad
- -Wandhöhe (bergseits): zulässig 4,25 m – geplant 6,40 m
- -Wandhöhe (talseits): zulässig 5,15 m – geplant 6,90 m
- -Baugrenze: Überschreitung nach Süden ca. 9 m²
- -Anbauten: zulässig max. 1/3 der Gebäudelänge (3,79 m) geplant 5,36 m.

Der Bauherr macht in den Unterlagen folgende Angaben:

„Aufgrund des Änderungsantrags werden nun folgende weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

Der Vorbau ist um 1 m breiter geplant, dafür entfällt die Terrassenüberdachung. Ansonsten ergeben sich bezüglich der Befreiungen keine Änderung.“

Der Bebauungsplan regelt in Punkt 7.3, dass Firste mittig zum Baukörper auszulegen sind. Durch den Anbau wird die max. zulässige Längenbegrenzung von 1/3 der Außenwand überschritten, die geplante Überdachung der Terrasse entfällt. Der Anbau ist nun mit ca. 6,70 m und nicht mittig zum Baukörper geplant.

Die Grundfläche des Hauses beträgt nun ca. 12,40 m x 11,70 m; das Wohnhaus ist mit Ausnahme des Anbaus (Kochen/Essen) innerhalb der vorgegebenen Baugrenze geplant. Die Wandhöhen sind mit ca. 6,50 m bzw. ca. 7 m geplant.

Die Garage und der Geräteraum haben eine Grundfläche von ca. 8,90 m x 5 m, neben der Garage ist an der Grundstücksgrenze ein offener Stellplatz geplant.

Die mittlere Wandhöhe der Garage ist mit ca. 3,20 m geplant. Die Firsthöhe liegt bei ca. 4,80 m.

Insgesamt werden durch die Änderungsplanung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist städtebaulich vertretbar.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

21:03 Uhr GRM Binder verlässt das Sitzungszimmer.

10. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des Wohnhauses durch Anbau an der Garage, Im Ebnet 12, FINr. 599/24, Gemarkung Teugn

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Innenbereich, im Bereich des Bebauungsplanes „Teugn Ost“.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beantragt:

- Der Anbau wird die bestehenden Baugrenzen überschreiten.
- Punkt 7.3 des Bebauungsplanes – Pultdach mit 5 °Neigung
- Die zulässigen Wandhöhen werden überschritten.

Im Bebauungsplan unter 7.3 ist folgendes geregelt:

Dachform Satteldach mit 33 Grad bis 48 Grad beidseitig gleicher Dachneigung bzw. bei schmalen Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch Pultdächer (15 Grad bis 22 Grad) zulässig. Firste sind mittig zum Baukörper auszulegen.

7.9 Wandhöhe:

Über der natürlichen Geländeoberfläche maximal 4,25 m bergseitig, sowie maximal 5,15 m talseitig, bis zum Schnittpunkt der Außenwand der Dachhaut.

Die Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Außerdem liegt ein genehmigter Vorbescheid vor.

Im Vorbescheid wurden folgende Befreiungen genehmigt:

-Baugrenze (Wohnhaus): Überschreitung um ca. 57 m²

-Dachform (Wohnhaus): zulässig Satteldach 33 Grad bis 48 Grad und Pultdach 15 Grad bis 22 Grad; geplant Pultdach 5 Grad

-Wandhöhe (Wohnhaus): zulässig max. 4,25 m bergseitig, max. 5,15 m talseitig; geplant 6,18 m.

Der nun eingereichte Bauantrag entspricht in größten Teilen dem Vorbescheid; es sind lediglich geringfügige Grundrissänderungen vorgenommen und die Fensteröffnungen geändert worden.

Die Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Es werden 2 neue Stellplätze geschaffen. Zusätzlich ist auf dem Baugrundstück eine Doppelgarage im Bestand vorhanden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

21:10 Uhr GRM Binder betritt den Sitzungssaal.

11. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Gartenhauses, Bachweg 1, FINr. 709, Gemarkung Teugn

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Innenbereich, im Bereich des Bebauungsplanes „Bachwiesen“. Geplant ist die Errichtung eines Gartenhauses, für Nebengebäude sind unter 1.53 im Bebauungsplan Festsetzungen vorgegeben.

Folgende Befreiungen werden beantragt:

- keine Anpassung an Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung ans Hauptgebäude (geplant Pultdach 5 ° Dachneigung und Blecheindeckung); da beim Hauptgebäude als Dachform nur Satteldach zulässig ist, wäre dies auch beim Nebengebäude so vorgesehen.
- Traufhöhe statt wie im Bebauungsplan vorgesehen max. 2,50 m werden beantragt 2,60 m.

Zusätzlich ist noch eine Befreiung für die Bebauung außerhalb des Baufensters erforderlich.

Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung auf Flurnummer 709/2, Gemarkung Teugn liegt den Bauvorlagen bei. Die Entscheidung über Abweichungen von den Abstandsflächen trägt das

Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde. Eine Überschreitung der Baugrenze liegt vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

12. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses, einer landwirtschaftlichen Lagerhalle und eines Carports, Saaler Str. 1, FINr. 27 und 28, Gemarkung Teugn

Die beiden Flurstücke befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Im Flächennutzungsplan sind sie als Dorfgebiet dargestellt. Die geplanten Gebäude sind nach der Art der Nutzung zulässig. Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten an der Saaler Straße mit einer Grundfläche von ca. 13,50 m x 10,50 m ausgebildet mit einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Keller ist eine Garage geplant. Die Dachneigung ist mit 21 °, roten Pfannen und einem Satteldach vorgesehen. Es sollen 2 Wohnungen mit je 106,46 m² Wohnfläche entstehen. Die Wandhöhen sind im Westen mit ca. 8 m bzw. 8,30 m geplant. Im Osten sind Wandhöhen von ca. 6,40 m bzw. 7 m geplant.

2 offene Stellplätze sind im Lageplan im Osten angrenzend an das geplante Wohnhaus dargestellt. Zusätzlich ist die Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit einer Grundfläche von 221,86 m² in einer Länge von 36 m und 10 m Tiefe geplant.

Die Höhe der geplanten Lagerhalle beträgt ca. 4,40 m. Die Dachneigung ist mit 20°, die Dacheindeckung mit roten Flachdachpfannen und die Dachform mit einem Satteldach, das mit einem vorgezogenen Vordach ausgebildet werden soll, geplant.

Auf dem Nachbargrundstück mit der Flurnummer 28 ist zudem die Errichtung eines 6 m x 5,50 m großen Carports, der an die bestehende Garage angebaut werden soll, geplant. Insgesamt entsteht somit ein Gebäude mit 12 m x 5,50 m. Der neue Carport ist mit Pulldach, einer Dachneigung mit 12° und einer Höhe von 3 m bzw. 4,20 m geplant.

Es ist eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften beantragt. Die Abweichung betrifft sowohl die geplante landwirtschaftliche Lagerhalle als auch den geplanten Carport. Die Entscheidung hierüber trifft das Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde.

Die Stellplatzsatzung verlangt für Mehrfamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohnung und zusätzlich 20 Prozent für Besucher, die errechnete Zahl ist aufzurunden. Somit sind insgesamt 5 Stellplätze für die Errichtung des Wohnhauses auf der Flurnummer 27 erforderlich.

Laut Baubeschreibung sollen lediglich 4 PKW-Stellplätze errichtet werden. Dies wäre für die Bebauung mit dem Wohnhaus auf der Flurnummer 27 nicht ausreichend. Auf dem Nachbargrundstück mit der Flurnummer 28, welches sich auch im Besitz des Antragstellers befindet, soll jedoch noch ein Carport entstehen, der ggfs. als Stellplatznachweis herangezogen werden könnte. Die Flurnummer 28 ist laut amtlichen Lageplan mit einer eigenen Flurstücksnummer versehen, derzeit ist die Flurstücksgrenze zur Flurnummer 27 jedoch nicht festgestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Voraussetzung erteilt, dass der Stellplatznachweis rechtlich korrekt geführt wird. Das Landratsamt wird gebeten, die Stellplätze zu prüfen. Sollten Stellplätze teilweise auf dem Nachbargrundstück FINr. 28 für die FINr. 27, Gemarkung Teugn entstehen, wird gebeten zu prüfen, ob eine dingliche Sicherung in diesem Fall erforderlich ist.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

13. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Reihenhauses mit 3 Wohneinheiten und Nebengebäude auf der Flurnummer 533/1, Gemarkung Teugn; Anhörung gem. Art. 28 Abs. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz

Das Anhörungsschreiben des Landratsamtes vom 17.01.2023 liegt dem Gemeinderat vollumfänglich vor.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.12.2022 das Einvernehmen zum beantragten Bauantrag verweigert.

Das Landratsamt kommt nach der Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Verfahren zu prüfen sind.

Sollte die Gemeinde an der Einvernehmensverweigerung festhalten, ist in jedem Fall zu begründen, welche bauplanungsrechtliche Gründe dem Bauvorhaben aus Sicht der Gemeinde entgegenstehen.

Nach Auffassung des Landratsamtes Kelheim werden die Kriterien nach § 34 Abs. 1 BauGB mit dem geplanten Bauvorhaben erfüllt. Der Antragsteller hat somit nach Ansicht des Landratsamtes einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung. Es wird daher gebeten, die Einvernehmensverweigerung erneut zu prüfen.

Sollte sich der Gemeinderat gegen die Erteilung des Einvernehmens aussprechen ist davon auszugehen, dass das Einvernehmen im nächsten Schritt durch das Landratsamt ersetzt wird.

Diskussion:

Gemeinderäte Eisenreich, Ebner und Binder sprechen sich gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aus und führen folgende Gründe an:

- Das Bauvorhaben ist in offener Bauweise geplant. Die Frage, ob es sich hinsichtlich des Maßes in die Umgebung einfügt, muss daher auch das Verhältnis des Gebäudes zur umgebenden Freifläche berücksichtigen.
- Dass die Grundflächen- und Geschossflächenzahl nur eine untergeordnete oder - je nach den Umständen des Einzelfalls – ggfs. auch gar keine Bedeutung für die Frage des Einfügens haben, folgt daraus, dass sie in der Örtlichkeit häufig schwer ablesbar sind und erst errechnet werden müssen (BVerwG). Aus dieser untergeordneten oder im Einzelfall fehlenden Bedeutung von Grundflächen- oder Geschossflächenzahl kann jedoch nicht gefolgert werden, dass für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch ein Verhältnis zu bestimmende Größen von vornherein keine Rolle spielen. Die Prüfung der Bezugsgröße bei offener Bebauung von Verhältnis zur Freifläche wurde nicht korrekt durchgeführt.
- Bereits ein Blick auf die Luftbilder zeigt, dass in der Umgebung eine lockere Bebauung mit ländlicher Struktur vorherrscht.
- Das Bauvorhaben hat aufgrund der geplanten massiven Verdichtung unter Verlust der Freiflächen eine unerwünschte Vorbildwirkung und erzeugt bodenrechtliche Spannungen durch die hierdurch eröffnete mögliche Nachverdichtung in der maßgeblichen Umgebung. Die Schaffung eines Präzedenzfalles wird befürchtet.
- Zudem muss die Erschließung des 519 m² großen Baugrundstücks von zwei Straßen erfolgen, um die notwendigen Stellplätze vorhalten zu können.
- Auch wenn die Stellplatzsatzung der Gemeinde hier für eine Reihenhausbebauung keine Besucherparkplätze vorsieht, weist der Gemeinderat darauf hin, dass dies nicht so gedacht war und eine Änderung der Stellplatzsatzung zeitnah erfolgen wird. In diesem Bereich besteht ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen von der Saalhaupter Straße in Richtung Kreuthweg zu den Sportanlagen und zum Wertstoffhof und in Richtung Bachweg zur Wohnbebauung.
- Die Zufahrt von der Kreisstraße her wird als verkehrliches Risiko gewertet, da die beiden geplanten Stellplätze nicht direkt angefahren werden können, sondern hier rangiert werden muss, um die quer zur Kreisstraße angeordneten Stellplätze zu erreichen.

Zweiter Bürgermeister Jehl betont, dass die Vorhabensträger alle gesetzlichen Vorschriften beachtet haben. Der Rechtsanspruch auf Erteilung einer Genehmigung liege daher vor. Er spricht sich für eine Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aus.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Mehrheitlich abgelehnt
Ja 4 Nein 8 Anwesend 12

Somit gilt das gemeindliche Einvernehmen weiterhin als nicht erteilt.

14. Widmung der Erschließungsstraße Esenbergstraße unter teilweiser Aufstufung des öffentlichen Feld- und Waldweges "Kommandobergweg" zur Ortsstraße

Sachverhalt

Die Gründe der Widmung sind:

Die Erschließungsanlage Esenbergstraße für das Baugebiet „Hintern Dorf V“ in Teugn wurde fertiggestellt.

Die neu entstandene Erschließungsstraße Esenbergstraße wurde teilweise auf dem öffentlichen Feld- und Waldweg „Kommandobergweg 3“ (Blatt Nr. 23) errichtet. Es handelt sich um das Flurstück Nr. 244/4, Gemarkung Teugn welches aus dem ursprünglichen Flurstück Nr. 244/1, Gemarkung Teugn des öffentlichen Feld- und Waldweges Kommandobergweg 3 rausgemessen und anschließend mit dem Flurstück Nr. 240/10 verschmolzen wurde. Insoweit erfolgt für den öffentlichen Feld- und Waldweg „Kommandobergweg 3“, ehemaliges Flurstück Nr. 244/4, Gemarkung Teugn eine Aufstufung zur Ortsstraße Esenbergstraße.

Die Widmung der neuen Erschließungsanlage Esenbergstraße stellt eine Erweiterung/Verlängerung der bisher gewidmeten Esenbergstraße (FSt. 240/10, Gemarkung Teugn) dar.

1. Straßenbeschreibung

Esenbergstraße; FSt. 240/10, Gemarkung Teugn
(Vor Verschmelzung hießen die Flurstücke Nr. 248/24, Nr. 248/1 und Nr. 244/4, Gemarkung Teugn)

Anfangspunkt: Westliches Ende der bisher gewidmeten Esenbergstraße, Flurstück Nr. 240/10, Gemarkung Teugn, zwischen den Flurstücken Nr. 248/20 und Nr. 328/15 Gemarkung Teugn.

Endpunkt: Beginn der Ortsstraße Blumenhang, Flurstück Nr. 252/18, Gemarkung Teugn

Gesamtlänge:124 m

2. Widmung:

2.1. Die unter 1. bezeichnete Strecke wird gemäß Art. 6 und Art. 7 BayStrWG i.V.m Art. 46 Nr. 2 BayStrWG zur Ortsstraße gewidmet/aufgestuft.

2.2. Widmungsbeschränkungen: keine

3. Träger der Straßenbaulast:

Gemeinde Teugn

4. Wirksamwerden der Verfügung:

Die Verfügung wird am Tage nach der Bekanntmachung wirksam.
Die Verkehrsübergabe ist bereits erfolgt.

Beschluss:

Der öffentliche Feld- und Waldweg „Kommandobergweg 3“ wird auf einer Teilfläche, ehemaliges Flurstück Nr. 244/4, Gemarkung Teugn gemäß Art. 7 Abs. 1 BayStrWG zur Ortsstraße Eisenbergstraße aufgestuft.

Die Erschließungsanlage Eisenbergstraße für das Baugebiet „Hinterm Dorf V“ wird gemäß Art. 6 BayStrWG zur Ortsstraße gewidmet.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

15. Aufstufung einer Teilfläche des öffentlichen Feld- und Waldweges Kommandobergweg zur Ortsstraße Blumenhang

Sachverhalt:

Der öffentliche Feld- und Waldweg „Kommandobergweg 3“ wurde im Zuge der Errichtung des Neubaugebiets „Hinterm Dorf V“ in mehrere Flurstücke zerlegt.

Unter anderem ist aus dem ursprünglichen Flurstück der Wegefläche des Kommandobergweges 3, Flnr. 244/1, Gemarkung Teugn das Flurstück Flnr. 244/3, Gemarkung Teugn gebildet worden, welches anschließend mit der Wegefläche der Ortsstraße Blumenhang, Flurstück Flnr. 252/18, Gemarkung Teugn zu dem Flurstück Flnr. 252/18, Gemarkung Teugn verschmolzen wurde.

Die o.g. Teilfläche des Kommandobergweges 3 entspricht nicht mehr den Anforderungen eines öffentlichen Feld- und Waldweges, sondern erfüllt die Anforderungen einer Ortsstraße. Aus diesem Grund hat für die o.g. Teilfläche des öffentlichen Feld- und Waldweges „Kommandobergweg 3“, welche nun Bestandteil der Ortsstraße Blumenhang ist, eine Aufstufung zu erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstufung der oben genannten Teilfläche des öffentlichen Feld- und Waldweges Kommandobergweg 3 zur Ortsstraße Blumenhang.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

16. Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldweges "Kommandobergweg", Flurstück Nr. 244/1, Gemarkung Teugn

Sachverhalt

Der öffentliche Feld- und Waldweg „Kommandobergweg 3“ wurde im Zuge der Errichtung des Neubaugebiets „Hinterm Dorf V“ im Jahr 2021 in neun Flurstücke zerteilt.

Unter anderem ist aus dem ursprünglichen Flurstück der Wegefläche des Kommandobergweges 3, Flnr. 244/1, Gemarkung Teugn das Flurstück Flnr. **244/3**, Gemarkung Teugn gebildet worden, welches anschließend mit der Wegefläche der Ortsstraße Blumenhang, Flurstück Flnr. 252/18, Gemarkung Teugn zu dem Flurstück Flnr. 252/18, Gemarkung Teugn verschmolzen wurde.

Weiterhin wurde das Flurstück Flnr. **244/4**, Gemarkung Teugn gebildet, welches Bestandteil der neuen Erschließungsstraße Esenbergstraße ist. Folglich war dieses Flurstück ebenfalls zur Ortstraße, hier zur Ortsstraße Esenbergstraße aufzustufen. Das Flurstück Flnr. 244/4, Gemarkung Teugn wurde zum Flurstück der Esenbergstraße 240/10, Gemarkung Teugn verschmolzen.

Die verbleibenden sieben Flurstücke des Kommandobergweges 3 wurden anschließend mit den angrenzenden Bauplätzen bzw. Grundstücken verschmolzen.
Der Kommandobergweg 3 ist somit nicht mehr vorhanden und hat jegliche Verkehrsbedeutung verloren.

Aus diesem Grund ist der öffentliche Feld- und Waldweg „Kommandobergweg 3“ entsprechend Art. 8 BayStrWG einzuziehen.

Einzuziehen sind die Flurstücke 244/1, 244/5, 244/6, 244/7, 244/8, 244/9 und 244/10, jeweils Gemarkung Teugn.

Die Absicht der Einziehung ist drei Monate vorher in der Gemeinde Teugn ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldweges Kommandobergweg 3.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

17. Widmung der Straße Dr.Gerhard-Merkl-Ring zur Ortsstraße

Sachverhalt

Gründe der Widmung sind:

Fertigstellung der Erschließungsanlage Dr.-Gerhard-Merkl-Ring, Flurstück 328, Gemarkung Teugn.

Das Flurstück Nr. 240/28 Gemarkung Teugn - welches unmittelbar an die Franz-Schweiger-Straße angrenzt und das Verbindungsglied zwischen der Franz-Schweiger-Straße und der im Jahre 2021 neu errichteten Erschließungsanlage zum Baugebiet „Hinterm Dorf V“ darstellt-, wurde bereits mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.08.1979 zur Ortsstraße gewidmet. Damals wurde festgelegt, dass die Straßenbenennung erst mit der späteren Weiterführung der Straße nach Westen erfolgen soll. Folglich ist dieses Flurstück Bestandteil vom Dr.-Gerhard-Merkl-Ring.

1. Straßenbeschreibung

Straße „Dr-Gerhard-Merkl-Ring“; Flurstück 328, Gemarkung Teugn.

Die Straße bildet einen Ring, somit kann die Zufahrt bzw. Abfahrt des Dr.-Gerhard-Merkl-Rings ausschließlich über die angrenzende Franz-Schweiger-Straße erfolgen.

Anfangspunkt: Westliche Grundstücksgrenze der Franz-Schweiger-Straße, FSt.Nr. 240/21, Gemarkung Teugn; zwischen den Flurstücken 240/20 (Anwesen Franz-Schweiger-Straße 7) und 240/29 (Anwesen Franz-Schweiger-Straße 5), Gemarkung Teugn

Endpunkt: An der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 327, Gemarkung Teugn zwischen den Flurstücken Nr. 340/0 und Nr. 340/1, Gemarkung Teugn

Gesamtlänge: 238 m

2. Widmung:

- 2.1. Die die unter 1 bezeichnete Strecke wird zur Ortsstraße gemäß Art. 46 Nr. 2 BayStrWG gewidmet.
- 2.2. Widmungsbeschränkungen: keine

3. Träger der Straßenbaulast:

Gemeinde Teugn

4. Wirksamwerden der Verfügung:

Die Verfügung wird am Tage nach der Bekanntmachung wirksam.
Die Verkehrsübergabe ist bereits erfolgt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Widmung der neuangelegten Straße „Dr.-Gerhard-Merkl-Ring“ zur Ortsstraße.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

18. Widmung der Verlängerung der Straße Am Kommandoberg zur Ortsstraße Am Kommandoberg

Sachverhalt

Gründe der Widmung sind:

Fertigstellung der Erschließungsanlage Am Kommandoberg, Flurstück Nr. 242/17, Gemarkung Teugn. Vor Verschmelzung hießen die Flurstücke Nr. 248/21, Nr. 344/31 und Nr. 249/1, jeweils Gemarkung Teugn.

Die Widmung der neuen Erschließungsanlage Am Kommandoberg stellt eine Erweiterung/Verlängerung der bisher gewidmeten Ortsstraße Am Kommandoberg, Flurstück Nr. 242/17, Gemarkung Teugn dar.

1. Straßenbeschreibung

Straße „Am Kommandoberg“, Flurstück Nr. 242/17, Gemarkung Teugn.

Anfangspunkt: Westlichstes Ende der bisher gewidmeten Ortsstraße „Am Kommandoberg“, Flurstücks-Nr. 242/17, Gemarkung Teugn zwischen den westlichen Grenzen der Flurstücke

Nr. 248/3 (Anwesen „Am Kommandoberg 20“) und Nr. 248/2 (Anwesen „Am Kommandoberg 19“), jeweils Gemarkung Teugn

Endpunkt: An der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 252/7 (Anwesen Blumenhang 2), Gemarkung Teugn zwischen den Flurstücken Nr. 344/30 und Nr. 252/18, jeweils Gemarkung Teugn

Gesamtlänge: 130 m

2. Widmung:

2.1. Die die unter 1 bezeichnete Strecke wird gemäß Art.6 BayStrWG i.V.m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG zur Ortsstraße gewidmet.

2.2. Widmungsbeschränkungen: keine

3. Träger der Straßenbaulast:

Gemeinde Teugn

4. Wirksamwerden der Verfügung:

Die Verfügung wird am Tage nach der Bekanntmachung wirksam.
Die Verkehrsübergabe ist bereits erfolgt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Widmung der oben genannten Wegestrecke zur Ortsstraße Am Kommandoberg.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

19. Feuerwehrwesen; Digitale Alarmierung - Beschaffungen

Sachverhalt:

Die Integrierte Leitstelle Landshut (ILS) wurde in den vergangenen Jahren neugebaut und ging am 25. Oktober 2022 in Essenbach in Betrieb. Der Neubau und die dort verbaute Systemtechnik stellen die Grundlage zur Möglichkeit der parallelen digitalen sowie analogen Alarmierung dar.

Für die Umstellung auf die digitale Alarmierung müssen neue Pager beschafft werden. Hierfür gibt es unterstützend das „Sonderförderprogramm Digitalfunk“, welches vorerst bis zum 31. Dezember 2024 seine Gültigkeit hat.

Bei der Abfrage durch das Landratsamt Mitte des Jahres 2019 wurden durch die Gemeinde zum Stichtag 01.01.2019 **33** analoge Meldeempfänger gemeldet. Alle zu diesem Stichtag gemeldeten Empfänger fallen in das Förderprogramm, die Meldeempfänger, die darüber hinaus beschafft werden, müssen vollständig durch die Gemeinde bezahlt werden.

Die gemeldeten 33 Meldeempfänger sind zudem die Mindestabnahmemenge für die Neubeschaffung der digitalen Meldeempfänger. Bei diesen muss nach aktuellen Listenpreisen für ein Gesamtpaket (Pager, Ladegerät, Gürteltasche) von ca. 800,00 € ausgegangen werden. Die Gesamtkosten lägen somit bei 26.400,00 €.

Gefördert werden hiervon 80%, höchstens aber 550,00 €. Dies ergibt bei 33 Pägern eine förderfähige Summe von 18.150,00 €.

Ob die neubeschafften Pager heuer oder im Jahr 2024 kommen, kann durch das Landratsamt noch nicht sicher gesagt werden.

Beschluss:

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, digitale Funkmeldeempfängern bis zu einer Obergrenze von 26.500,00 € zu beschaffen.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

20. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Jackermeier gibt bekannt, dass die nächste Sitzung am 27.02.2023, um 19 Uhr stattfindet.

Erster Bürgermeister Jackermeier berichtet, dass die Arbeitskreissitzung zum Thema Dorfplatz stattgefunden hat.

GRM Binder fasst zusammen, dass bei der Arbeitskreissitzung verschiedene Beispiele zur Nutzung und Gestaltung des Dorfplatzes vorgestellt wurden. Er hätte sich aber mehr Bürgerbeteiligung gewünscht.

GRM Kaufmann erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand des Hochwasserschutzes.
Erster Bürgermeister Jackermeier informiert das Gremium, dass Sandra Schleicher die neue Sachbearbeiterin für Wasserecht ist und der Hochwasserschutz vorangetrieben wird.

GRM Wenisch gibt bekannt, dass am 17.02.2023 die neuen Spielgeräte für den Spielplatz „Hinterm Dorf“ selektiert werden.

Zweiter Bürgermeister Jehl berichtet, dass zum Thema E-Ladesäulen die Baubesprechung noch ausstünde. Nach Aussage von Herrn Nessler würde diese im 2. Quartal stattfinden.

Geschäftsleiter Zeitler informiert über die diesjährige Wahl der Schöffen und Jugendschöffen, welche für die Geschäftsjahre 2024 – 2028 stattfindet. Das Kreisjugendamt hat die Aufstellung der Vorschlagsliste für Jugendschöffen vorzubereiten. Die Gemeinden werden daher gebeten, Vorschläge beim Landratsamt – Kreisjugendamt – Kelheim einzureichen. Die Vorschläge können bei der Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau bis zum 22.03.2023 abgegeben werden. Voraussetzung ist u.a. die Vollendung des 25. Lebensjahres und Wohnsitz im Gemeindegebiet Teugn. Für die Schöffen können ebenfalls bis 22.03.2023 Vorschläge bei der Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau abgegeben werden. Hierzu hat die Gemeinde Teugn eine Vorschlagsliste für Schöffen der Schöffengerichte und Strafkammern aufzustellen.

Die Wahl der Schöffen und Jugendschöffen aus dem Kreis der in den Vorschlagslisten benannten Personen obliegt dem Schöffenwahlausschuss, den das Amtsgericht Kelheim einberuft.

Der Bewerbungsbogen ist online auf der Homepage zum Download verfügbar oder persönlich im Rathaus Saal a.d. Donau abzuholen.

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 12

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

gez.
Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister

gez.
Tobias Zeitler
Schriftführung