(2)

Rücksendung an:

NEIDL+NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
z.Hd. Anke Martin
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach –Rosenberg

Tel.: 09661/1047-0

eMail: anke.martin@neidl.de

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4BauGB)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlage ist anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde:	*Gemeinde Teugn* *VG Saal a.d. Donau* *Rathausstraße 4* *93342 Saal a.d. Donau*
	☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan für das Gebiet: *Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker*	☒ mit Grünordnungsplan
	☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan	
	☐ Sonstige Satzung	
	☒ frühzeitige Beteiligung n. §4 Abs.1BauBG	☐ reguläre Beteiligung n. §4 Abs. 2BauGB
	☒ Frist für die Stellungnahme (§4 BauGB):	***20.12.2021-28.01.2022***

2	Träger öffentlicher Belange Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.) Gemeinde Saal a.d.Donau Rathausstr. 4 93342 Saal a.d. Donau
2.1	☐ Keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen keine Einwände
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☐ Sonstige, fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
2.6	Saal a.d.Donau, 14.12.21 Ort, Datum Gemeinde Saal a.d. Donau Unterschrift, Dienstbezeichnung Nerb Erster Bürgermeister

3

Arnold Sabine

Von: Diermeier Monika <Monika.Diermeier@bad-abbach.de>
Gesendet: Donnerstag, 23. Dezember 2021 13:32
An: anke.martin@neidl.de
Betreff: WG: 991-Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker mit Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren,
Anlagen: 991 Anschreiben Beteiligung frühzeitig.pdf; 991 Antwortbogen BBP.pdf; 991 Antwortbogen FNP.pdf; 991 TÖB Liste Vorentwurf.pdf

Sehr geehrte Frau Martin,

der Markt Bad Abbach hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker" sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen und hat keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Monika Diermeier
Bauamt

badabbach
natürlich.lebenswert

Markt Bad Abbach
Raiffeisenstraße 72 | 93077 Bad Abbach
Tel. 09405 9590-37 | Fax 09405 9590-837
monika.diermeier@bad-abbach.de
www.bad-abbach.de

Facebook | Instagram
www.facebook.com/badabbach.tourismus
www.instagram.com/gemeinde.bad.abbach

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag: 08.00–12.00 Uhr
Montag und Dienstag: 14.00–16.00 Uhr
Donnerstag: 14.00–18.00 Uhr

Der Markt Bad Abbach wird vertreten durch den
Ersten Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald

Wir sind Mitglied der ILE – Integrierte Ländliche Entwicklung Donau-Laber
Bad Abbach | Hausen | Herrngiersdorf | Kirchdorf | Langquaid | Rohr | Saal | Teugn | Wildenberg

---

Von: Fritsch Ingrid <Ingrid.Fritsch@bad-abbach.de>
Gesendet: Freitag, 10. Dezember 2021 10:31
An: Diermeier Monika <Monika.Diermeier@bad-abbach.de>

Betreff: WG: 991-Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker mit Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren,

Mit freundlichem Gruß

Ingrid Fritsch
Vorzimmer des Bürgermeisters

badabbach
natürlich.lebenswert

Markt Bad Abbach
Raiffeisenstraße 72 | 93077 Bad Abbach
Tel. 09405 9590-20 | Fax: 09405/9590-820
ingrid.fritsch@bad-abbach.de
www.bad-abbach.de

Facebook | Instagram
www.facebook.com/badabbach.tourismus
www.instagram.com/gemeinde.bad.abbach

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag: 08.00–12.00 Uhr
Montag und Dienstag: 14.00–16.00 Uhr
Donnerstag: 14.00–18.00 Uhr

Der Markt Bad Abbach wird vertreten durch den
Ersten Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald

Wir sind Mitglied der ILE – Integrierte Ländliche Entwicklung Donau-Laber
Bad Abbach | Hausen | Herrngiersdorf | Kirchdorf | Langquaid | Rohr | Saal | Teugn | Wildenberg

---

Von: Anke Martin (Büro NEIDL+NEIDL) <anke.martin@neidl.de>
Gesendet: Freitag, 10. Dezember 2021 09:43
Cc: Arnold Sabine <Sabine.Arnold@saal-donau.de>
Betreff: 991-Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker mit Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren,

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Teugn hat die Aufstellung eines Bebauungsplans „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker" sowie die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Unser Büro wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Gemeinde Teugn parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.
Sollten Ihre Interessen von o.g. Bauleitplanung berührt werden und Sie eine Beteiligung an dem Verfahren wünschen, werden Sie gebeten, Ihre Stellungnahme **bis zum 28.01.2022** bekannt zu geben.

Bitte richten Sie Ihre Antwort an:

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg oder per Mail an: anke.martin@neidl.de

Außerdem bitten wir Sie, uns ggf. über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstige Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung zu informieren, soweit diese für die städtebauliche Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein könnten. Falls Sie über Informationen verfügen, die für die Abwägung der Bauleitplanung von Nutzen sein könnten, bitten wir Sie, uns diese zur Verfügung zu stellen.
Den Vorentwurf der entsprechenden Bauleitpläne mit Begründung finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Teugn unter
https://teugn.de/gemeinde/bauen-wohnen/flaechenutzungsplan-bebauungsplaene/

Die Verteilerliste über die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange ist diesem Schreiben informativ beigefügt. Sollten Sie weitere Unterlagen benötigen, bitten wir um entsprechende Mitteilung.

Freundliche Grüße

Anke Martin

Dipl.-Ing. Univ. Landschaftsarchitektin (BYAK)

Bitte beachten Sie:
Unser Betriebsurlaub über die Weihnachtsfeiertage und den Jahreswechsel ist in der Zeit vom 23.12.2021 bis einschließlich 07.01.2022!

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB // Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0 // Telefon direkt +49(0)9661-1047-9
Mail: info@neidl.de //Homepage: neidl.de

5

Landratsamt Kelheim

Landkreis Kelheim

Landratsamt Kelheim • Postfach 1462 • 93303 Kelheim

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Frau Anke Martin
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Sachbearbeiter/in
Herr Steffl

Telefon
(09441) 207-4110

Telefax
(09441) 207-4050

E-Mail
bauleitplanung@landkreis-kelheim.de

Zimmer-Nr. Dienststelle
02.58 Kelheim, Donaupark 12

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)	Kelheim, den
10.12.2021	41-6102	26.01.2022

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker " der Gemeinde Teugn;
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Martin,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Keine Stellungnahme

Aufgrund der aktuellen Corona-Lage kann seitens der Gesundheitsabteilung keine Stellungnahme abgegeben werden.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Aus der vorgelegten Begründung lässt sich das Maß der Nutzung und des potentiell anzusiedelnden Gewerbes nicht ableiten. Eine Bewertung zur Zunahme des Verkehrsaufkommens oder Ableitung notwendiger Maßnahmen für die KEH 17 als Erschließungsstraße kann nicht getroffen werden.

Mit Datum vom 07.09.2021 bzw. 20.09.2021 wurde bei der unteren Straßenverkehrsbehörde zur Möglichkeit einer Versetzung der Ortstafel angefragt. Diese musste auf Grund der fehlenden rechtlichen Grundlagen abgelehnt werden. Dem Planungsbüro wurde vorgeschlagen, die Zufahrt zum Gewerbegebiet

entsprechend zu ändern. In der nunmehr vorgelegten Begründung finden sich exakt die gleichen Entwürfe zur Erschließung wieder. Die in Anl. 1 als „Erschließungsvarianten mit Eintragungen" dargestellten Versionen finden im vorgelegten Entwurf keinen Eingang.

Es wird daher dringend vorgeschlagen, die Zufahrt zum geplanten Handwerkerhof gem. der Mail der unteren Straßenverkehrsbehörde an die Fa. Neidl + Neidl vom 08.09.2021 (Anl. 2) darzustellen bzw. zu errichten.

Weitere Vorschläge oder Anregungen können auf Grund des wenig aussagekräftigen Entwurfs nicht gemacht werden.

Belange der Kreisstraßenverwaltung

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen keine Einwände.

Die Erschließung des Misch- und Gewerbegebietes erfolgt über einen neuen Anschluss einer Erschließungsstraße an die Kreisstraße KEH 17 im Abschnitt 100 bei Station 3,640.

Vor Baubeginn ist der Kreisstraßenverwaltung ein Detailplan mit Schleppkurven und erforderlichen Sichtfeldern zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

Das o.g Baugelände befindet sich außerhalb der amtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze und hat somit eine Anbauverbotszone von 15 Meter, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, gem. Art. 23 BayStrWG einzuhalten.

Der Gemeinde Teugn sind die Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 17 entstehen, bekannt.
Etwaige Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen.

Belange des Kreisbrandrates

Löschwasserversorgung:

Die Gemeinde ist für die Vorhaltung des Grundschutzes zuständig.
Der dafür erforderliche Löschwasserbedarf bemisst sich nach DVGW Arbeitsblatt 405 Tabelle 1.
Vorliegende Unterlagen enthalten keine Angaben zur max. zulässigen GFZ. Deshalb ist eine abschließende Beurteilung des erforderlichen Löschwasserbedarfs nicht möglich.

Die angegebene Löschwassermenge von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden wäre nur für eine max. GFZ von 0,7 ausreichend. Zudem müsste die überwiegende Bauart den Voraussetzungen für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung entsprechen.

Mit der zweiten Auslegung sind konkrete Angaben zur Bemessung und Sicherstellung des für den Grundschutz erforderlichen Löschwasserbedarfs festzulegen.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung des Bebauungsplans ist beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft wurden ausreichend berücksichtigt.

Belange des Immissionsschutzes

Die Gemeinde Teugn plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker". Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebiets im Westen von Teugn geschaffen werden.
Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 12 fortgeschrieben.

Zur immissionsschutzfachlichen Prüfung wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vom 02.12.2021 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärm-Vorbelastung durchgeführt.

Folgende Sachverhalte sind bei der immissionsschutzfachlichen Plausibilitätsprüfung des Gutachtens aufgefallen und bedürfen einer entsprechenden Berücksichtigung:

- **Geräuschkontingentierung**
  Im Gutachten wurden zur Berücksichtigung einer vorhandenen (bzw. potenziellen) Geräuschvorbelastung der gewerblichen Nutzung nördlich der Saaler Straße eigens entwickelte Lärm-Kontingente in Ansatz gebracht.
  Dieses Vorgehen ist von Seiten des technischen Immissionsschutzes zu hinterfragen, da das Gewerbegebiet nördlich der Saaler Straße lediglich auf Ebene des Flächennutzungsplanes existiert. Es ist nicht klar, in welchem Umfang (Größe, Lärmintensität) in Zukunft ein Bebauungsplan für die betreffende Fläche realisiert werden soll.
  Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Handwerkerhof Teugn West ist es unerlässlich, dass die Gemeinde ihre Planungsabsicht in Bezug auf das ggf. vorbelastende Gewerbegebiet nördlich der Saaler Straße klar definiert.
  Im Grunde ergeben sich aus Sicht des Immissionsschutzes in Bezug auf das GE nördlich der Saaler Straße folgende Optionen für den B-Plan Handwerkerhof Teugn West:

  1. Es besteht eine konkrete Planungsabsicht zur Ausweisung eines GE nördlich der Saaler Straße
     Durch die Nähe zu den Immissionsorten im Osten ist durch das GE nördlich der Saaler Straße mit einer Ausschöpfung der Orientierungswerte nach DIN 18005 an

dem maßgeblichen Immissionsorten zu rechnen. D.h. die für den B-Plan Handwerkerhof Teugn West zur Verfügung stehenden Immissionskontingente müssen an diesen Immissionsorten die Orientierungswerte um 10 dB(A) unterschreiten.

2. Es besteht **keine** konkrete Planungsabsicht zur Ausweisung eines GE nördlich der Saaler Straße
   Bei der Ermittlung der möglichen Emissionskontingente im Bereich des B-Plans Handwerkerhof Teugn West müssen die bestehenden genehmigten Gewerbebetriebe schalltechnisch als Vorbelastung berücksichtigt werden.

- **Immissionsorte**
  - Auch auf das geplante Bebauungsplangebiet einwirkende Geräusche sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Geräuschvorbelastung durch Gewerbe nördlich der Saaler Straße zu nennen, welche auf das geplante MI einwirkt. Es ist eine entsprechende Betrachtung vorzunehmen.
  - Durch das Nebeneinander von GE und MI innerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich ggf. Nutzungskonflikte. Da Lärm-Kontingente innerhalb eines Bebauungsplangebietes in der Regel nicht herangezogen werden können, muss der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm evtl. im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen erfolgen. (Hierauf wurde durch den Gutachter im Kapitel 5.2 ebenfalls hingewiesen).
  - Auch bei der Realisierung von Gewerbebetrieben im Teil MI sind ggf. Gutachten zum Einzelbauvorhaben erforderlich. Da die Geräuschkontingente für den geplanten Teil GE auf einer Ausschöpfung der Orientierungswerte am östlich geplanten - bzw. auf Ebene des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen - WA beruhen, muss u.a. sichergestellt sein, dass die Immissionsrichtwerte für das WA auch durch die Gesamtbelastung eingehalten sind.
  - Immissionsorte im faktischen GE nördlich der Saaler Straße sind im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung aufzunehmen und zu bewerten.

Redaktionelle Hinweise zum Gutachten:
- Seite 3 Tabelle 1: Die Schutzbedürftigkeit des I-Ort 2 in der Ringstraße 4 ist Mischgebiet, demzufolge beträgt der Gesamtimmissionswert L_{GI} 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.
- Anlage 2 Seite 1: IO2 bezeichnet den Immissionsort in der Ringstraße 4.

Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung ist auf Grund der oben geschilderten Sachverhalte zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Belange des Naturschutzes

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sind die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, hinsichtlich Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der konkreten Ausgleichsflächenplanung, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, noch zu überarbeiten. Wir bitten nachfolgend genannte Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Grünordnung:
- In der Begründung ist die grünordnerische Zielsetzung für das Baugebiet zu ergänzen.

- Bei den Aussagen zum grünordnerischen Konzept ist nicht klar, welche ausgewiesenen Grünflächen als Trittsteinbiotope dienen sollen. Aktuell sind pro Parzelle Baumpflanzungen festgeschrieben. Für eine wirksame Durchgrünung wird vorgeschlagen, ergänzend an den Parzellengrenzen jeweils private Grünstreifen mit zumindest einreihiger Strauchpflanzung (2 Meter) festzusetzen. Zu Begrünung des Straßenraums wäre es zudem sinnvoll einen Teil der festgesetzten Einzelbäume an der Erschließungsstraße zu pflanzen.

Eingriffsregelung - Kompensationsflächen:

- Die Wahl des Kompensationsfaktors ist fachlich nicht nachvollziehbar. Wie auch im Umweltbericht beschrieben wird, könnten durch die Anlage von Gebäuden und befestigten Betriebs- und Freiflächen bis zu 80% der bebaubaren Flächen dauerhaft versiegelt werden. Innerhalb der ermittelten Kompensationsfaktorspanne entscheiden Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen über die Auswahl des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors. Ein niedriger Faktor ist dann gerechtfertigt, wenn die im Einzelfall gegebenen Vermeidungsmaßnahmen planerisch gut genutzt werden. Maßnahmen für die bereits eine rechtliche Verpflichtung besteht oder die im konkreten Planungsfall nicht relevant sind (z.B. Erhalt von Oberflächengewässern oder der Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen dürften im konkreten Planungsfall nicht relevant sein) können einen niedrigen Faktor nicht rechtfertigen. Zudem wird die „Standortwahl" bereits bei der Einstufung der Eingriffsflächen berücksichtigt. Die als Ortsrandeingrünung vorgesehene öffentliche Grünfläche ist als interne Ausgleichsfläche festgesetzt und kann nicht auch als eingriffsminimierend angesetzt werden.
- Bei den internen Ausgleichsflächen ist das Entwicklungsziel „Ortsrandeingrünung" zu konkretisieren. Für die straßenbegleitend vorgesehene Ausgleichsmaßnahme ist zu prüfen, ob diese, durch die auch im Umweltbericht beschriebene Vorbelastung (Schutzgut Pflanzen und Tiere: „Durch die räumliche Nähe zur übergeordneten Straße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, ist als Vorbelastung zu werten."), die angestrebten ökologischen Funktionen dauerhaft und vollständig erfüllen kann.
- Für die externe Ausgleichsfläche sind Ausgangszustand, Entwicklungsziel, konkret erforderliche Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels und die erforderlichen Pflegemaßnahmen im Plan und textlich zu konkretisieren und festzulegen. Es wird vorgeschlagen die mähbare Feuchtmulde möglichst in Bachnähe und abseits des Flurweges zu gestalten.
- Bei Ausgleichsflächen ist nur die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss nach Maßnahmendurchführung vorgelegt werden.

Spezieller Artenschutz:

Es ist ergänzend darzulegen weshalb das Vorkommen von Feldbrütern sicher ausgeschlossen werden kann.

Belange des Städtebaus

Zu der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 12 vom 25.01.2022.
Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anregungen.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebiet 41 – Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.
Anmerkung: Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen. Zu den formellen Anforderungen an eine Satzung gehört auf den Bebauungsplan auch eine Präambel.

Mit freundlichen Grüßen

Ferch
Abteilungsleiter

6

Arnold Sabine

Von: Muehlbauer, Juergen (ADBV ABE) <juergen.muehlbauer@adbv-abe.bayern.de>
Gesendet: Montag, 13. Dezember 2021 14:36
An: anke.martin@neidl.de
Betreff: Re: 991-Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker mit Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren,

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
Abensberg, den 13.12.21

991-Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker mit Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

bzgl. der o.g. Bauleitplanung bestehen von Seiten des ADBV Abensberg keine Bedenken oder Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Mühlbauer
Vermessungsdirektor

--
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
Aventinusplatz 6
93326 Abensberg
Adressansicht im BayernAtlas

Telefon: +49 – (0) 94 43 – 924 – 171
Telefax: +49 – (0) 94 43 – 924 – 200
E-Mail: juergen.muehlbauer@adbv-abe.bayern.de
Internet: http://www.adbv-abensberg.de

Informationen zum Datenschutz (Umgang mit personenbezogenen Daten) finden Sie hier.

Am 10.12.21 um 10:25 schrieb Poststelle ADBV Abensberg:

-------- Weitergeleitete Nachricht --------

Betreff: 991-Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker mit Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren,
Datum: Fri, 10 Dec 2021 09:42:49 +0100
Von: Anke Martin (Büro NEIDL+NEIDL) <anke.martin@neidl.de>
Kopie (CC): Arnold Sabine <Sabine.Arnold@saal-donau.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Teugn hat die Aufstellung eines Bebauungsplans „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker" sowie die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Unser Büro wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Gemeinde Teugn parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.
Sollten Ihre Interessen von o.g. Bauleitplanung berührt werden und Sie eine Beteiligung an dem Verfahren wünschen, werden Sie gebeten, Ihre Stellungnahme **bis zum 28.01.2022** bekannt zu geben.

Bitte richten Sie Ihre Antwort an:

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg oder per Mail an: anke.martin@neidl.de

Außerdem bitten wir Sie, uns ggf. über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstige Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung zu informieren, soweit diese für die städtebauliche Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein könnten. Falls Sie über Informationen verfügen, die für die Abwägung der Bauleitplanung von Nutzen sein könnten, bitten wir Sie, uns diese zur Verfügung zu stellen.
Den Vorentwurf der entsprechenden Bauleitpläne mit Begründung finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Teugn unter
https://teugn.de/gemeinde/bauen-wohnen/flaechenutzungsplan-bebauungsplaene/

Die Verteilerliste über die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange ist diesem Schreiben informativ beigefügt.
Sollten Sie weitere Unterlagen benötigen, bitten wir um entsprechende Mitteilung.

Freundliche Grüße

Anke Martin

Dipl.-Ing. Univ. Landschaftsarchitektin (BYAK)

Bitte beachten Sie:
Unser Betriebsurlaub über die Weihnachtsfeiertage und den Jahreswechsel ist in der Zeit vom 23.12.2021 bis einschließlich 07.01.2022!

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB // Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0 // Telefon direkt +49(0)9661-1047-9
Mail: info@neidl.de //Homepage: neidl.de

7

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Abensberg-Landshut

AELF-AL • Adolf-Kolping-Platz 1 • 93326 Abensberg

An
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
-; Email vom 10.12.2021

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
4612-22

Name
Wolfgang Ehbauer

Telefon
09443/704-1110

Abensberg, 28.01.2021

Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker mit Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Planung äußern wir uns wie folgt:

Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Ehbauer

Adolf-Kolping-Platz 1
93326 Abensberg
Telefon 09443 704-0
Telefax 09443 704-1155

Klötzlmüllerstraße 3
84034 Landshut
Telefon 0871 603-0
Telefax 0871 603-1199

poststelle@aelf-al.bayern.de
www.aelf-al.bayern.de

8a

Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern

ALE Niederbayern • Postfach 69 • 94401 Landau a.d.Isar

Gemeinde Teugn
Herrn Bürgermeister Jackermeier
Kreutweg 15
93356 Teugn

Name
Dr. Christian Thurmaier

Telefon
09951 940-360

Telefax
09951 940-215

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Landau a. d. Isar
Email vom 10.12.2021	B3-V 7517 Hf T-W	12.1.2022

Fortschreibung des Flächennutzungs-und Landschaftsplans Köbeläcker, Bebauungs- und Grünordnungsplan „Handwerkerhof Teugn-West“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich Köbeläcker:

Die Fläche der Flur Nr. 323, Gemarkung Teugn steht infolge geänderter Rahmenbedingungen nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung. Die Rückwidmung der ausgewiesenen Gewerbeflächen in den Gebieten nördlich des Planungsgebiets aus dem Flächennutzungsplan wird begrüßt. Da jedoch auf der Flst. Nr. 321, Gemarkung Teugn ebenfalls in den letzten 30 Jahren keine Bebauung erfolgt ist, ist nicht nachvollziehbar, warum diese Fläche als GE im FNP verbleibt. Es wird angeregt, auch diese Fläche wieder als landwirtschaftliche Fläche darzustellen.

Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Teugn ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Donau-Laber. Das Thema Innenentwicklung und Daseinsvorsorge gehört zu den wichtigen Handlungsfeldern, mit denen sich die beteiligten Gemeinden in den nächsten Jahren vorrangig beschäftigen müssen. Dazu hat sich auch die Gemeinde Teugn bekannt.

Laut dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Daher sollte vor Aufstellung eines neuen Bebauungsplans intensiv geprüft werden, ob leerstehende Gebäude oder die Wiedernutzung brachliegender innerörtlicher Grundstücke anstelle der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete möglich sind. Auch können dadurch Erschließungs- und Instandhaltungskosten der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen reduziert werden.

Dr.-Schlögl-Platz 1
94405 Landau a. d. Isar

Telefon 09951 940-0
Telefax 09951 940-215

poststelle@ale-nb.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de/niederbayern

Grundsätzlich wird die Absicht der Gemeinde, heimischen Betrieben die Möglichkeit zu geben, sich anzusiedeln bzw. zu erweitern, sehr begrüßt. Der Vitalitätscheck mit Flächenmanagementdatenbank weist allerdings im Ortskern mehrere leerstehende Wohngebäude und Hofstellen auf, außerdem Gebäude mit Leerstandsrisiko. Auch wenn – wie beschrieben – für diese Gebäude nur theoretische Umnutzungsmöglichkeiten bestehen, könnten sich in den nächsten Jahren erhebliche Leerstände entwickeln. Dass bei Erstellung des VCs vor drei Jahren nur wenige Eigentümer den Fragebogen zurückgesendet haben bzw. einige Eigentümer gar nicht angeschrieben wurden, sollte die Gemeinde nicht daran hindern, erneut mit diesen Kontakt aufzunehmen und eine Verkaufs- oder Tauschbereitschaft auszuloten. Es wird daher dringend angeraten, eventuell leerstehende Hof- und Gewerbeflächen in die Betrachtung miteinzubeziehen.

Das LEP-Ziel 3.3. ist erfüllt, da Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten vorhanden ist.

Die Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (StMUG 2013) zielt darauf ab, den Flächenverbrauch deutlich zu reduzieren. Die Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Böden soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, insbesondere hochwertige Böden sollen für die Landwirtschaft erhalten werden. Auch aus diesem Grund muss der Fokus zuerst auf Innenentwicklung gelegt werden.

Zu den textlichen Festsetzungen:

Die Zulassung vielfältiger Dachformen (Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach) und sehr unterschiedlicher Dachneigungen ist von Seiten des ALE Niederbayern nicht zu befürworten. Ein harmonisches Erscheinungsbild ist damit schwer zu erreichen. Ein Gestaltungswille durch die Gemeinde lässt sich nicht erkennen. Es existieren keinerlei Gewerbetriebe die zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes die Dachformen „Walmdach oder Zeltdach" benötigen. Daher sollten diese Dachformen aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

Dass Schottergärten, Mauern und Gabionen nicht zulässig sind, ist positiv zu werten.

Selbstverständlich erkennen wir an, dass der Druck auf die Fläche die Gemeinden vor große Herausforderungen stellt. Die Bestrebungen von Bauherren, Gewerbetreibenden und die Wünsche der Gemeinde müssen jedoch vor dem Hintergrund des Klimawandels und der demographischen Entwicklung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang gebracht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Thurmaier
Baudirektor

Stadler
Architektin

86

Arnold Sabine

Von:	Vorzimmer-B (ALE Niederbayern) <Vorzimmer-B@ale-nb.bayern.de>
Gesendet:	Donnerstag, 13. Januar 2022 16:31
An:	anke.martin@neidl.de
Betreff:	WG: 991-Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker mit Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren,
Anlagen:	991 Anschreiben Beteiligung frühzeitig.pdf; 991 Antwortbogen BBP.pdf; 991 Antwortbogen FNP.pdf; 991 TÖB Liste Vorentwurf.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Melitta Prasch
Abteilung Land- und Dorfentwicklung

Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
Dr.-Schlögl-Platz 1 · 94405 Landau a.d.Isar
Telefon +49 9951 940-303
Melitta.Prasch@ale-nb.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de

Ländliche Entwicklung in Bayern

Von: Anke Martin (Büro NEIDL+NEIDL) <anke.martin@neidl.de>
Gesendet: Freitag, 10. Dezember 2021 09:43
Cc: Arnold Sabine <Sabine.Arnold@saal-donau.de>
Betreff: 991-Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker mit Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren,

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Teugn hat die Aufstellung eines Bebauungsplans „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker" sowie die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Unser Büro wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Gemeinde Teugn parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.
Sollten Ihre Interessen von o.g. Bauleitplanung berührt werden und Sie eine Beteiligung an dem Verfahren wünschen, werden Sie gebeten, Ihre Stellungnahme **bis zum 28.01.2022** bekannt zu geben.

Bitte richten Sie Ihre Antwort an:

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg oder per Mail an: anke.martin@neidl.de

Außerdem bitten wir Sie, uns ggf. über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstige Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung zu informieren, soweit diese für die städtebauliche Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein könnten. Falls Sie über Informationen verfügen, die für die Abwägung der Bauleitplanung von Nutzen sein könnten, bitten wir Sie, uns diese zur Verfügung zu stellen.
Den Vorentwurf der entsprechenden Bauleitpläne mit Begründung finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Teugn unter

https://teugn.de/gemeinde/bauen-wohnen/flaechenutzungsplan-bebauungsplaene/

Die Verteilerliste über die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange ist diesem Schreiben informativ beigefügt. Sollten Sie weitere Unterlagen benötigen, bitten wir um entsprechende Mitteilung.

Freundliche Grüße

Anke Martin

Dipl.-Ing. Univ. Landschaftsarchitektin (BYAK)

Bitte beachten Sie:
Unser Betriebsurlaub über die Weihnachtsfeiertage und den Jahreswechsel ist in der Zeit vom 23.12.2021 bis einschließlich 07.01.2022!

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB // Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0 // Telefon direkt +49(0)9661-1047-9
Mail: info@neidl.de //Homepage: neidl.de

17

Regierung von Niederbayern

Regierung von Niederbayern - Postfach - 84023 Landshut

Per E-Mail
Gemeinde Teugn
Rathausstr. 4
93342 Saal a. d. Donau

Kopie

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	**Unser Zeichen** (bitte angeben) Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter	Telefon E-Mail	Telefax	Landshut,
	RNB-24-8314.1.4-21-4-5	+49 871 808 1816	+49 871 808 - 1002	27.01.2022
10.12.2021	Herr Steinbach	Alexander.Steinbach@reg-nb.bayern.de		

Gemeinde Teugn, Landkreis Kelheim
Aufstellung des Bebauungsplanes "Handerwerkerhof Teugn West - Kobeläcker"
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Teugn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Handerwerkerhof 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.

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.

Zur Stärkung des zentrennahen Einzelhandels wird der Gemeinde außerdem empfohlen, Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sowie des Innenstadtbedarfs im Gewerbegebiet auszuschließen (vgl. Anlage 2 zum LEP).

Um einer Entstehung von "Spekulationsflächen" vorzubeugen, sollte ein Baugebot für neue Baugebiete ausgesprochen werden.

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.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Steinbach

Regierung von Niederbayern

Regierung von Niederbayern - Postfach - 84023 Landshut

Per E-Mail
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Hauptgebäude	Regierungsplatz 540	84028 Landshut	**Telefon**	**E-Mail**	**Besuchszeiten**
Ämtergebäude	Gestütstraße 10	84028 Landshut	+49 871 808-01	poststelle@reg-nb.bayern.de	Mo-Do: 08:30 - 11:45 Uhr 14:00 - 15:30 Uhr
Münchner Tor	Innere Münchener Straße 2	84028 Landshut	**Telefax**	**Internet**	Fr: 08:30 - 11:45 Uhr
Lurzenhof	Am Lurzenhof 3	84036 Landshut	+49 871 808-1002	www.regierung.niederbayern.bayern.de	oder nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel
zum Hauptgebäude **2, 3, 5, 6, 7, 14** (Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)
zum Ämtergebäude **3, 5, 6, 7, 14** (Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)
zum Münchner Tor **1, 7, 10** (Haltestelle Grätzberg / Grieserwiese)
zum Lurzenhof **3, 14** (Haltestelle Am Lurzenhof)

10

bayernwerk
netz

Bayernwerk Netz GmbH, Lupburger Str. 19, 92331 Parsberg

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Parsberg
Lupburger Str. 19
92331 Parsberg

www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Hollnberger, Annkatrin
Planung, Bauausführung &
Netzkundenbetreuung

T +49 9492 950-441

annkatrin.hollnberger
@bayernwerk.de
Unser Zeichen: TOPP Ho 3415

Datum
13. Januar 2022

Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker mit Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren, Gemeinde Teugn, Landkreis Kelheim, Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau
Ihre E-Mail vom 10.12.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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.

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.

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Gudrun Alt
Dr. Joachim Kabs
Robert Pflügl
Peter Thomas

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Datum
13. Januar 2022

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

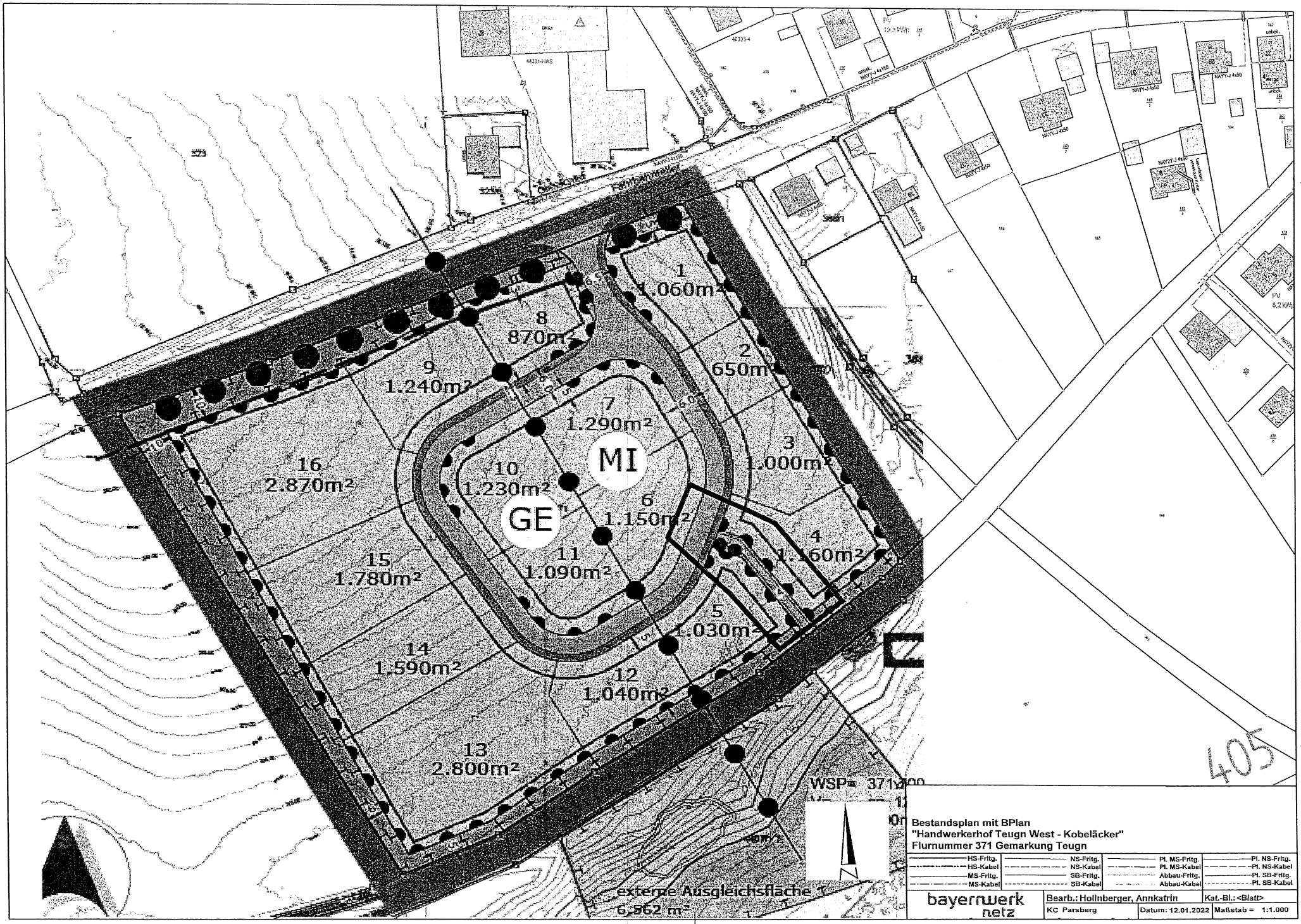
Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße
Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Parsberg

i.V. Fabian Hartmann 2022.01.13 10:30:00 +01'00'
Fabian Hartmann

i.A. Annkatrin Hollnberger Digital unterschrieben von Annkatrin Hollnberger Datum: 2022.01.13 09:51:24 +01'00'
Annkatrin Hollnberger

Anlagen:
Bestandsplan mit BPlan



Bestandsplan mit BPlan
"Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker"
Flurnummer 371 Gemarkung Teugn

HS-Fritg.	NS-Fritg.	Pl. MS-Fritg.	Pl. NS-Fritg.
HS-Kabel	NS-Kabel	Pl. MS-Kabel	Pl. NS-Kabel
MS-Fritg.	SB-Fritg.	Abbau-Fritg.	Pl. SB-Fritg.
MS-Kabel	SB-Kabel	Abbau-Kabel	Pl. SB-Kabel

bayernwerk netz

Bearb.: Hollnberger, Annkatrin | Kat.-Bl.: <Blatt>
KC Parsberg | Datum: 12.01.2022 | Maßstab = 1:1.000

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom GmbH

Süd PTI 12
Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg

Neidl + Neidl
Anke Martin
Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2,
92237 Sulzbach-Rosenberg

Stellungnahme,
991-Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker mit Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren,

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

WICHTIG:
Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 10.12.2021 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und

bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikations-dienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
Philipp Stieglbauer
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd
PTI 12, Leiter Breitband Neubaugebiete

WICHTIG:

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen.
Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.

14

Handwerkskammer
Niederbayern-Oberpfalz

14

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
Postfach 12 02 29 · 93024 Regensburg

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

21. Dezember 2021

Ihr Zeichen: Anke Martin
Unser Zeichen: GB II/1 stc-hn

Ansprechpartner:
Christian Stachel
Telefon 0941 7965-149
Telefax 0941 7965-281149
christian.stachel@hwkno.de
www.hwkno.de

Handwerkskammer
Niederbayern-Oberpfalz

Nikolastraße 10
94032 Passau

Ditthornstraße 10
93055 Regensburg

Präsident:
Dr. Georg Haber

Hauptgeschäftsführer:
Jürgen Kilger

Sparkasse Passau
BLZ 740 500 00
Konto 240 002 600
IBAN: DE11 7405 0000 0240 0026 00
SWIFT-BIC: BYLADEM1PAS

Volksbank Regensburg
BLZ 750 900 00
Konto 60 178
IBAN: DE67 7509 0000 0000 0601 78
SWIFT-BIC: GENODEF1R01

Stellungnahme zur Aufstellung Bebauungsplan „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker" und Änderung Flächennutzungsplan; Gemeinde Teugn

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

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.

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. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht generell von Bedeutung, dass die zulässige Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet.

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.

Eine Zustimmung zum 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.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Stachel
Abteilungsleiter

15

Arnold Sabine

Von:	forster@regensburg.ihk.de
Gesendet:	Mittwoch, 26. Januar 2022 11:39
An:	anke.martin@neidl.de; forster@regensburg.ihk.de
Betreff:	Stellungnahme zum BBP/GOP Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker und FNP/LP DB Nr. 12

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim an den oben genannten Verfahren.

Wir haben derzeit keine Informationen, die gegen die Planungen sprechen und begrüßen es, dass für ortsansässige und ansiedlungswillige Unternehmen ein Gewerbeflächenangebot entwickelt wird.

Freundliche Grüße

Erika Forster
IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim
Stadtplatz 15
93326 Abensberg
Tel: 09443-92824-13

16

PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE

Netzauskunft

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Anke Martin
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

zuständig Britta Hansen
Durchwahl 0201/3659-221

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	10.12.2021	PLEdoc	**20220100655**	**07.01.2022**

Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker mit Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren der Gemeinde Teugn; Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Legende

- Pipeline
- Trasse GasLINE
- Stromkabel OGE
- Nachrichtentechnik OGE
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE

Gladbecker Str. 404
45326 Essen

Vorgang:	20220100655
Erstellt:	07.01.2022
Lage:	1, Ringstraße, 93356, Teugn

20

Arnold Sabine

Von:	Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet:	Mittwoch, 26. Januar 2022 12:40
An:	anke.martin@neidl.de
Betreff:	Stellungnahme S01117302, VF und VFKD, Gemeinderat Teugn, Aufstellung eines Bebauungsplans „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

NEIDL + NEIDL - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner - Anke Martin
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01117302
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 26.01.2022
Gemeinderat Teugn, Aufstellung eines Bebauungsplans „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.12.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Arnold Sabine

Von:	Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet:	Mittwoch, 26. Januar 2022 12:40
An:	anke.martin@neidl.de
Betreff:	Stellungnahme S01117285, VF und VFKD, Gemeinderat Teugn, Aufstellung eines Bebauungsplans „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

NEIDL + NEIDL - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner - Anke Martin
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01117285
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 26.01.2022
Gemeinderat Teugn, Aufstellung eines Bebauungsplans „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.12.2021.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

19

der Versorger.
REWAG

REWAG & Co KG · Postfach 11 05 55 · 93018 Regensburg

Neidl + Neidl
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

anke.martin@neidl.de

REWAG Regensburger Energie- und
Wasserversorgung AG & Co KG
Greflingerstraße 26, 93055 Regensburg

Ihr Ansprechpartner: Fritz Bergmann
Bezugszeichen: T-BA/Bg/Ba
T 0941 601-3430
F 0941 601-3802
fritz.bergmann@rewag.de
rewag.de

Datum: 13.12.2021

Stellungnahme der REWAG KG für die Sparten Gas, Wasser und Telekommunikation, für die Sparte Strom im Namen und Auftrag der Regensburg Netz GmbH als Träger öffentlicher Belange
Hier: Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker mit Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren, Gemeinde Teugn, Landkreis Kelheim, Rathausstraße 4, 93342 Saal a. d. Donau

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihr Schreiben zur Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker mit Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren, womit Sie uns als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren der kommunalen Bauleitplanung beteiligen und nehmen wie folgt Stellung:

Sparten 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)

Sparte Strom
Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der Regensburg Netz GmbH.
Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Pfeifer (0941 601-3405)

Sparte Telekommunikation
Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der REWAG KG.
Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Zweckerl (0941 601-3419)

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!

0590/18/01/11/22

der Versorger.
REWAG

REWAG Regensburger Energie- und
Wasserversorgung AG & Co KG

Wir bitten Sie deshalb, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

REWAG Regensburger Energie- und
Wasserversorgung AG & Co KG
- Planung, Projektierung, Bau -

Bergmann

HINWEIS:
Um eine zeitnahe und alle Sparten umfassende Beteiligung bei von Ihnen geplanten Projekten zu ermöglichen, gibt es für Sie jetzt die Möglichkeit, die Anfragen und Unterlagen direkt an das E-Mail-Postfach assistenzteam@rewag.de zu senden!

Wasserwirtschaftsamt
Landshut

21

WWA Landshut - Seligenthaler Str. 12 - 84034 Landshut

E-Mail:

NEIDL+NEIDL
Frau Anke Martin
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
10.12.2021	2-4622-KEH 175-1793/2022	+49 (871) 8528-147 Andreas Schranner	28.01.2022

991-Bebauungsplan Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker mit Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Standort
Seligenthaler Str. 12
84034 Landshut

Telefon / Telefax
0871 8528-0
0871 8528-119

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-la.bayern.de
www.wwa-landshut.de

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

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.

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.

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).

Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns. Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise erscheinen uns zum derzeitigen Erkundungsstand nicht sinnvoll.

2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

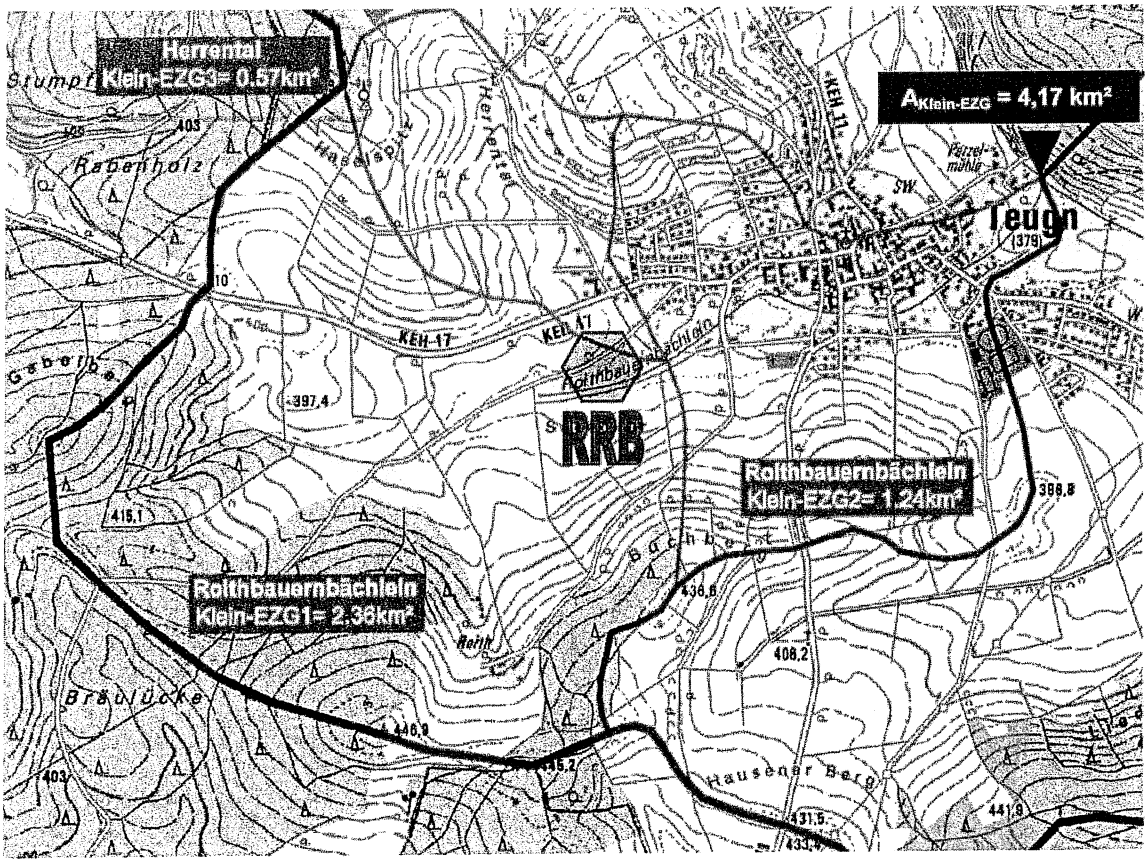


Abbildung 35 *aus Erläuterungsbericht zum Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept*

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.

3. Überflutungen infolge von Starkregen

Bauliche Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt: Sturzfluten, Starkregen und hohe Grundwasserstände. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes bzw. des Außeneinzugsgebietes ist hier mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen eine Erhebung der topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) und die Durchführung einer Gefährdungs-und Fließweganalyse sowie eine 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).

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.

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.

<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."

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich 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."

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)."

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.

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.

Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.

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.

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."

„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."

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")."

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.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Schranner

~~23~~ 22

Rücksendung an:

NEIDL+NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
z.Hd. Anke Martin
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach –Rosenberg

Tel.: 09661/1047-0

eMail: anke.martin@neidl.de

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4BauGB)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlage ist anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde:	*Gemeinde Teugn* *VG Saal a.d. Donau* *Rathausstraße 4* *93342 Saal a.d. Donau*
	☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan für das Gebiet: *Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker*	☒ mit Grünordnungsplan
	☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan	
	☐ Sonstige Satzung	
	☒ frühzeitige Beteiligung n. §4 Abs.1BauBG	☐ reguläre Beteiligung n. §4 Abs. 2BauGB
	☒ Frist für die Stellungnahme (§4 BauGB):	***20.12.2021-28.01.2022***

2	Träger öffentlicher Belange Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.) Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach - Teugn Am Pfaffenberg 1, Lengfeld 93077 Bad Abbach Tel. 0 94 05 / 9 55 48 - 150, Fax 9 55 48 - 29
2.1	☐ Keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☒ Einwendungen Abwasserintensive Betriebe wären vor Ansiedlung einer gesonderten Prüfung zu unterziehen.
	☒ Rechtsgrundlagen WHG
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige, fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage • Trennsystem mit Regenrückhaltemöglichkeit auf dem Grundstück. • Vorgaben des WWA hinsichtlich der Grundstücksentwässerung beachten. • Abschluss einer Vereinbarung über die Kostentragung lt. Beschluss der Verbandsversammlung vom 18.07.2019 zur Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete
2.6	Bad Abbach 25. Jan. 2022 ..... Gimmel ..... Ort, Datum — Unterschrift, Dienstbezeichnung Gimmel Geschäftsleiter

23

Rücksendung an:

NEIDL+NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
z.Hd. Anke Martin
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach –Rosenberg

Tel.: 09661/1047-0

eMail: anke.martin@neidl.de

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4BauGB)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlage ist anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde:	*Gemeinde Teugn* *VG Saal a.d. Donau* *Rathausstraße 4* *93342 Saal a.d. Donau*	
	☐ Flächennutzungsplan		☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan für das Gebiet: *Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker*		☒ mit Grünordnungsplan
	☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan		
	☐ Sonstige Satzung		
	☒ frühzeitige Beteiligung n. §4 Abs.1BauBG		☐ reguläre Beteiligung n. §4 Abs. 2BauGB
	☒ Frist für die Stellungnahme (§4 BauGB):	***20.12.2021-28.01.2022***	

2	Träger öffentlicher Belange
	Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.) **Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe** Am Pfaffenberg 1 | Lengfeld 93077 Bad Abbach Telefon 09405-95 54 8-0 | Fax -29
2.1	☐ Keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	☒ Einwendungen 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
	☒ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Die Gemeinde stellt den Grundschutz selbst sicher oder beteiligt sich an Bau & Unterhalt einer entsprechenden Wasserleitung.
2.5	☒ Sonstige, fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Abschluss einer Vereinbarung über die Kostentragung lt. Beschluss der Verbandsversammlung vom 22.7.2019 zur Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete.
2.6	Bad Abbach 25. Jan. 2022 ..... Gimmel ..... Ort, Datum Unterschrift, Dienstbezeichnung Gimmel Geschäftsleiter