SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 13.11.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

2. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten" mit paralleler Änderung des FNP durch DB Nr. 13, Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Die Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit E-Mail vom 19.07.2023 zur Stellungnahme bis 31.08.2023 aufgefordert.
Parallel dazu wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung mit Bekanntmachung vom 19.07.2023 angekündigt und vom 27.07.2023 bis einschließlich 31.08.2023 durchgeführt.

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 für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	18	Regionaler Planungsverband
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	19	REWAG&Co KG
8	Amt für ländliche Entwicklung	20	Vordafone Kabel Deutschland GmbH
9	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	21	Wasserwirtschaftsamt Landshut
10	Bayernwerk Netz	22	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad-Abbach-Teugn
11	DT Netzproduktion GmH	23	Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe
12	Energienetze Bayern GmbH		

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist zur frühzeitigen Beteiligung 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	14	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
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:

		Frühzeitige Beteiligung		
Nr.	Fachstelle	FNP	BBP	Datum
3	Markt Bad Abbach	X	X	27.07.2023
5b	LRA – Kreisbrandrat		X	29.08.2023
5c	LRA – kommunales Abfallrecht		X	29.08.2023
6	Amt für Digitalisierung, Breitband und	X	X	26.07.2023

	Vermessung			
15	Industrie- und Handelskammer	X	X	17.08.2023
16	Pledoc	X	X	03.08.2023
20	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	X	X	30.08.2023

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

		Frühzeitige Beteiligung		
Nr.	Fachstelle	FNP	BBP	Datum
5a	LRA - Naturschutz	X	X	29.08./06.09. 2023
5d	LRA- staatliches Abfallrecht	X	X	29.08.2023
5e	LRA – Straßenverkehrsrecht		X	29.08.2023
5f	LRA – Gesundheitsabteilung		X	29.08.2023
5g	LRA – Immissionsschutz	X	X	29.08.2023
5h	LRA – Städtebau	X	X	29.08.2023
5i	LRA – Bauplanungsrecht	X	X	29.08.2023
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	X	X	10.08.2023
10	Bayernwerk Netz	X	X	01.08.2023
17	Regierung von Niederbayern	X	X	02.08.2023
19	REWAG&Co KG	X	X	16.08.2023
21	Wasserwirtschaftsamt Landshut	X	X	29.08.2023
22	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad-Abbach-Teugn	X	X	02.08.2023
23	Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe	X	X	02.08.2023

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

		Frühzeitige Beteiligung		
Nr.		FNP	BBP	Datum
	---keine--			

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

5a **Landratsamt Belange des Naturschutzes** **29.08.2023 + 06.09.2023** **FNP + BBP**	
Einwand/Hinweis	**Beschluss zum Einwand/Hinweis**
Zum FNP „Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die geplante Änderung Bedenken. Im Flächennutzungsplan sind beidseits des Ortseingangs an der "Saaler Straße" für einen Neubau des gemeindlichen Bauhofs geeignete Gewerbeflächen ("Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker" und "Gewerbegebiet an der Ringstraße") dargestellt. Aus fachlicher Sicht sind vor der Überplanung einer "gliedernden, abschirmenden, ortsgestaltenden und landschaftstypischen Grünfläche", die wichtige Funktionen im Naturhaushalt und für das Orts- und Landschaftsbild erfüllen soll, vorhandene Gewerbeflächen zu nutzen insbesondere dann, wenn (wie unter 2. Standortalternativen beschrieben) der Geltungsbereich des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes "Handwerkerhof Teugn-West - Kobeläcker" bereits im Besitz der Gemeinde (und damit verfügbar) ist. Im vorliegenden Fall ist die "gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche" durch das Bayerische Landesamt für Umwelt auch als "wassersensibler Bereich" erfasst (siehe auch Umweltatlas Bayern). Für den Fall, dass die Planung dennoch weitergeführt wird, wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der isolierten Lage im Talraum auf eine optisch wirksame Eingrünung der Bauflächen nicht verzichtet werden kann.“	**Anmerkung zur Stellungnahme zum FNP:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Standort wurde im Gremium intensiv diskutiert. Die Entscheidung für diesen Standort wurde getroffen, da sich dadurch starke Synergieeffekte für die Feuerwehr und den Bauhof als kommunale Einrichtungen ergeben. Dies wird in diesem Fall höher gewichtet als eine gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche als Trennung zwischen dem restlichen Ortsbereich und dem bereits bestehenden Feuerwehrhaus. Der wassersensible Bereich lt. Darstellung des Bayerischen Landesamts für Umwelt widerspricht keiner baulichen Nutzung, sondern verweist auf eine mögliche Überschwemmung oder auch hohe Grundwasserstände. Dieser wird in den Bauleitplanunterlagen ergänzt. Entsprechend der Anregung wird im Osten des Geltungsbereichs eine optisch wirksame Eingrünung vorgesehen. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: - Eintragung einer Randeingrünung im Osten des Geltungsbereichs. - Ergänzung der Lage im wassersensiblen Bereich in der Bauleitplanung **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

Zum BBP	Anmerkungen zum Bebauungsplan:
„Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen die zum Deckblatt des Flächennutzungsplans geäußerten Bedenken zur Neuausweisung des Baugebietes, obwohl verfügbare Alternativstandorte am Ortseingang vorhanden sind, weiter.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Bei Fortführung der Planung im Talraum des Roithbauernbächleins bitten wir um Beachtung folgender naturschutzfachlich relevanter Punkte:	
1. Planungsgrundlagen: □ Der Geltungsbereich ist durch das Bayerische Landesamt für Umwelt als „wassersensibler Bereich" eingestuft (Begründung 3.1.4 Schutzgebiete). □ Talräume zählen naturschutzfachlich zu den für den Biotopverbund „wichtigen Bereichen" (Begründung 4.17 grünordnerisches Konzept).	1. Planungsgrundlagen: In der Begründung erfolgt die Berichtigung zur Lage im wassersensiblen Bereich. Der Verweis auf die Wichtigkeit von Talräumen für den Biotopverbund wird zur Kenntnis genommen. Das Baufenster hält einen Abstand von mind. 20 m zum Taltiefsten frei. Dazwischen befinden sich bereits landwirtschaftliche genutzte Gebäude. Von einer negativen Beeinflussung muss deshalb nicht ausgegangen werden. Die entsprechende Argumentation wird in der Begründung zum grünordnerischen Konzept ergänzt.
2. Grünordnung: □ Da das Baugebiet ohne wirkliche Anbindung an die Ortschaft, inmitten einer gliedernden, abschirmenden, ortsgestaltenden und landschaftstypischen Grünfläche liegt ist eine qualifizierte Grünordnungsplanung, die insbesondere auf eine optisch wirksame Einbindung in die umgebende Landschaft (Talraum mit Roithbauernbächlein) achtet, erforderlich. Die im Vorentwurf verbindlich vorgesehene Pflanzung von mind. 1 Baum je 600m² baulich genutzter Fläche (?) und die festgesetzte GRZ sind keinesfalls für eine Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild (entspr. 4.16 städtebauliches Konzept) ausreichend. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Vorentwurf durch die Festsetzungen zur Grünordnung nicht kompensiert.	2. Grünordnung: Die Ausführungen zu den negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen.
□ Die geplante Rückhaltung ist möglichst naturnah zu gestalten und in den Talraum einzubinden. Auch wenn die Dimensionierung noch nicht klar ist, können im Grünordnungsplan bereits Rahmenbedingungen für eine naturnahe Ausgestaltung festgesetzt werden.	Die Ausführungen zur Gestaltung der Wasserrückhaltungen werden zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der zwischenzeitlich erfolgten Entwässerungsplanung wird eine naturnahe Gestaltung der Wasserrückhaltung in die Festsetzungen aufgenommen.
□ Bei den Grünflächen des Feuerwehrgeländes ist	Die Ausführungen werden zur Kenntnis

klarzustellen, ob und was erhalten werden soll. Für den Fall, dass Heckenbestände gerodet werden sollen, ist dies nur jeweils im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und wenn sichergestellt ist, dass die Gehölzbestände an anderer Stelle durch Neupflanzungen kompensiert werden, möglich.	genommen. Die Grünflächen im Norden des Feuerwehrhauses werden im Zuge des Neubaus des Bauhofs entfallen. Die Grünflächen im Osten sollen zunächst erhalten werden. Erst wenn eine tatsächliche Erweiterung des Feuerwehrhauses erfolgt, ist eine Rodung vorgesehen. Als Ersatz hierfür wird zukünftig eine Eingrünung mit einer Breite von ca. 5 m am östlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen. Eine entsprechende Ergänzung im Bauleitplan erfolgt. Eine Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit ist aus artenschutzrechtlichen Gründen selbstverständlich.
3. Eingriffsregelung - Kompensationsflächen: □ Da sowohl bestehende Bebauung bzw. zulässig überbaute Flächen, bestehende Grün- und Gehölzflächen als auch neu überbaubare Bereiche in der Abhandlung zu berücksichtigen sind, ist es erforderlich, dass die verschiedenen Eingriffsbereiche und eingriffsneutrale Teilflächen in einem Übersichtslageplan nachvollziehbar dargestellt werden.	3. Eingriffsregelung – Kompensationsflächen: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Darstellung der verschiedenen Eingriffsbereiche wird zum Entwurfsstand ergänzt.
□ Die Bestandserfassung und die Einstufung der vorhandenen Bebauung als eingriffsneutral sind zu überprüfen. Als eingriffsneutral kann nur die im Rahmen der Baugenehmigung zulässig überbaute Fläche angesetzt werden. Für die Grünflächen ist zu klären, ob und was überplant werden soll und ggf. bei der Abhandlung der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Die Lage der als „land- und forstwirtschaftliche Lagerfläche" eingestuften Teilfläche ist ohne Übersichtslageplan nicht nachvollziehbar. Temporäre Lagerflächen sind Teil des nördlich und östlich an das Feuerwehrgelände angrenzenden Grünlands und so zu werten. Die Einstufung des Grünlands als Intensivgrünland ist fachlich nicht nachvollziehbar und sollte überprüft werden. Nach Biotopwertliste ist das Grünland (G211), bei vereinfachter Erfassung, als „BNT mittlerer Bedeutung" einzustufen.	Die Überarbeitung der Einstufung der Eingriffsflächen entsprechend der Anmerkungen wird erfolgen. Es ergibt sich hieraus ein erhöhter Bedarf an Ausgleichsflächen. Auf Grund der Einwertung mit bisher 2 WP (Lagerflächen) bzw. 3 WP (Intensivgrünland) und der durch die uNB begründete Notwendigkeit der Einstufung als extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) (6 WP) ergibt sich ein Mehrbedarf von ca. 5.200 Wertpunkten, der durch zusätzliche Ausgleichsflächen erbracht werden muss.
□ Als „Vermeidungsmaßnahmen mit Anrechnung beim Planungsfaktor" sind bisher nicht verbindlich festgesetzt: Dauerhafte Begrünung von Flachdächern, Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden. Wenn für die vorgesehene Ansiedlung des Bauhofes Gebäude mit Flachdächern geplant sind, ist die Maßnahme verbindlich festzusetzen. Auch die naturnah gestaltete Wasserrückhaltung ist, wenn	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits ausgeführt, wird die naturnahe Ausführung der Wasserrückhaltung als Festsetzung in den Bauleitplan aufgenommen, ebenfalls werden für Flachdächer begrünte Ausführungen verbindlich festgesetzt.

eine Anrechnung erfolgen soll, konkret festzusetzen. □ Schutzgut Landschaftsbild: Die isolierte Lage des vorhandenen Feuerwehrgeländes im Talraum wird durch das geplante Baugebiet verstärkt. Die baulichen Anlagen in der ansonsten landwirtschaftlich (v. a. Grünland) genutzten Flur können, ohne qualifizierte Grünordnungsplanung, deutliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben. Die aktuellen Festsetzungen zur Grünordnung sind aus fachlicher Sicht nicht ausreichend.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden ausschließlich die Errichtung von Gebäuden zur Nutzung durch den gemeindlichen Bauhof und die Feuerwehr zulässig. Die ermöglichte bauliche Entwicklung führt dabei in Richtung der bereits vorhandenen Bebauung nach Norden und Osten. Die Festsetzungen zur Grünordnung in Bezug auf das Landschaftsbild wird um die Errichtung einer Randeingrünung im Osten (sofern die vorhandenen Gehölze gerodet werden) ergänzt. In Richtung Norden wird von der Festsetzung einer Eingrünung abgesehen, da hier die bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude bereits eine abschirmende Wirkung zeigen. Weitere Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich.
□ Externe Ausgleichsfläche: Das geplante Entwicklungsziel ist fachlich sinnvoll. Allerdings ist auch hier der Ausgangszustand der Fläche anhand der Artausstattung vor Ort anzupassen. Bei der Wiese handelt es sich nicht um Intensivgrünland gemäß Biotopwertliste. Beim Pflegekonzept ist die 2x jährliche Mahd ab dem 4. Jahr beizubehalten.“	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der natürlichen Gegebenheiten und der aktuell vorhandenen Artenzusammensetzung ist die externe Ausgleichsfläche als artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese anzusprechen (G221), die mit 9 Wertpunkten einzustufen ist. Unter Annahme des Entwicklungsziels „artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese (G222) ist deshalb nur eine Aufwertung von 3 Wertpunkten möglich. Unter Berücksichtigung von Dammbereichen, sollte an dieser Stelle später die Rückhaltung von Oberflächenwasser erfolgen, ist auf dem Flurstück noch eine Fläche von 2016 m² verfügbar. Diese wird vollständig als Ausgleichsfläche eingebracht und kann damit einen Ausgleichswert von 6.048 Wertpunkten erfüllen. Der zusätzlich notwendige Ausgleich zur Kompensation wird im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs, im Nordosten der Flnr. 420 erbracht. Hierzu erfolgte bereits eine Vorabstimmung im Gemeinderat. Hier ist auf einer Fläche von ca. 250 m² die Entwicklung zu einem Auengebüsch (B114) sowie zu artenreichen Säumen und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten (K133) vorgesehen. Dies dient

	neben einer Optimierung des Schutzguts Arten- und Lebensräume auch der Einbindung in das Landschaftsbild und unterstützt damit auch die Funktion einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche. **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet - Ergänzung der Begründung zum Grünordnerischen Konzept / Lage im Talraum, wassersensiblen Bereich - Ergänzung der Festsetzungen zu einer naturnahen Wasserrückhaltung. - Ergänzung einer Ortsrandeingrünung mit ca. 5 m Breite, die bei einer Rodung der bestehenden Gehölze im Osten des Feuerwehrhauses umgesetzt werden muss. - Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung unter Erhöhung des Ausgleichsbedarfs. - Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer - Erweiterung der externen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 360, Anpassung von Ausgangszustand und Entwicklungsziel - Ausweisung einer zusätzlichen externen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 420 TF nordöstlich der Eingriffsfläche. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

5d
Landratsamt Belange des staatlichen Abfallrechts
29.08.2023
FNP + BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
Zum FNP „Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein, wie dies durch die vorgelegten Untersuchungsergebnisse bestätigt wird. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 - Bau- und Umweltangelegenheiten-, des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten. Aushubmaterials ist zu separieren und ordnungsgemäß wie schadensfrei über dafür zugelassene Entsorgungsanlagen zu entsorgen. Ab 01.08.2023 gelten ausschließlich die Vorgaben der dann eingeführten einschlägigen abfallrechtlichen wie bodenschutzrechtlichen Regelungen. Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim keine auswertbaren Unterlagen vor.“	**Anmerkung zum Flächennutzungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung auf Ebene des FNPs besteht nicht. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**
Zum BBP „Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet	**Anmerkung zum Bebauungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein, wie dies durch die vorgelegten Untersuchungsergebnisse bestätigt wird. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 -Bau- und Umweltangelegenheiten-, des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten. Aushubmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß wie schadensfrei über dafür zugelassene Entsorgungsanlagen zu entsorgen. Ab 01.08.2023 gelten ausschließlich die Vorgaben der dann eingeführten einschlägigen abfallrechtlichen wie bodenschutzrechtlichen Regelungen. Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim keine auswertbaren Unterlagen vor“	**<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

5e
Landratsamt - Belange des Straßenverkehrsrechts
29.08.2023
BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
Zum BBP „Das entstehende Baugebiet wird ausschließlich durch eine 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. Dezidierte Anregungen hierzu bestehen nicht.“	**Anmerkung zum Bebauungsplan:** Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

5f
Landratsamt - Belange der Gesundheitsabteilung
29.08.2023
BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
Zum BBP „Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben. 1. Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des Wasserzweckverbands "Bad Abbacher Gruppe" sichergestellt. 2. Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das Abwasserkanalsystem und Zuleitung in die Kläranlage des Abwasserzweckverbands Bad Abbach-Teugn sichergestellt. 3. Altlasten: Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt; wir empfehlen einen Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Kelheim. 4. Immissionsschutz: Gemäß Lageplan werden die vorgegebenen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten gemäß Regierung Niederbayern, Az. 740-7343-222 vom 25.11.1993, bzw. Regierung Oberbayern, Az. 730-7343 vom 15.12.1993, nicht unterschritten.“	**Anmerkung zum Bebauungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

5g
Landratsamt - Belange des Immissionsschutzes
29.08.2023
FNP + BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
Zum FNP „Die Gemeinde Teugn plant die Fortschreibung des rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 13. Der Änderungsbereich soll als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Vorgesehen ist die Nutzung durch die Feuerwehr, den gemeindlichen Bauhof sowie Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen. Das Plangebiet befindet sich südlich im Anschluss an den Ort Teugn und wird teilweise bereits durch die Bebauung mit einem Feuerwehrhaus genutzt. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten". Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler vom 13.07.2023 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gemeinbedarfsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691: 2006-12 durchgeführt. Das vorgelegte Gutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nur bedingt geeignet. Bei der Plausibilitätsprüfung sind u.a. folgende Sachverhalte aufgefallen, die einer Überarbeitung bedürfen:	**Anmerkung zum Flächennutzungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
• Es wurde nicht geprüft, inwiefern die vorgesehenen Kontingente für den genehmigten Bestand ausreichen. Im schlimmsten Fall könnten sich durch Geräuschemissionen des bestehenden Feuerwehrbetriebs am Standort und die hinzukommenden Nutzungen im zulässigen Umfang (gemäß Geräuschkontingent) schädliche Umwelteinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen ergeben.	Entsprechend der Anregung wurden die Geräuschemissionen aus der Nutzung des bereits bestehenden Feuerwehrhauses kontrollgerechnet. Hierfür wurden die Angaben des Feuerwehrkommandanten herangezogen. Die angesetzten Kontingente sind hierfür ausreichend.
• Der Immissionsort Hausener Straße 10 (Fl.-Nr. 427) mit der Schutzbedürftigkeit Allgemeines Wohngebiet (nach FNP) ist bei der Ermittlung der möglichen Emissionskontingente zu berücksichtigen,	Das schalltechnische Gutachten wurde entsprechend überarbeitet. Der Immissionsort Hausener Straße 10 wurde als IO10 in die Berechnung aufgenommen.

da er als maßgeblicher Immissionsort fungiert.	
• Das nächtliche Zusatzkontingent in Sektor B ist zu hoch und muss reduziert werden. Es führt zu einer Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes nach TA Lärm für ein WA am Immissionsort Hausener Straße 10 (Fl.-Nr. 427).	Das nächtliche Zusatzkontingent im Sektor B ist im Stand des Vorentwurfs mit 6 dB angegeben. Entsprechend der notwendigen Einberechnung von IO 10 wird dies auf 3dB im Entwurfsstand reduziert.
• In der Tabelle mit den zulässigen Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten ist redaktionell die Einheit "dB" zu ergänzen (siehe Kapitel 5 des Gutachtens).	Die Einheit wird in der Fassung des Entwurfsstands ergänzt.
• Die Berechnung der Emissionskontingente wurde nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 4.5 (nicht 5) durchgeführt (siehe Kapitel 5 des Gutachtens). Es wird um redaktionelle Berichtigung gebeten.	Es erfolgt die redaktionelle Korrektur zum Entwurfsstand.
• Der 1. Absatz im Kapitel 3.5 ist redaktionell klarer zu fassen.	Es erfolgt die redaktionelle Korrektur zum Entwurfsstand.
Weiterhin ist aufgefallen, dass im Kapitel 2.3 der Begründung der "Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker" mehrfach als "Handwerkerhof Pechäcker" bezeichnet wird.	Es erfolgt die redaktionelle Korrektur zum Entwurfsstand
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das geplante Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilbar.“	
	<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: - Aufnahme des Immissionsorts IO 10 in die schalltechnische Untersuchung - Reduzierung des Zusatzkontingents Nacht für den Bereich D - Durchführung der redaktionellen Korrekturen **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**
Zum BBP	**Anmerkungen zur Stellungnahme zum Bebauungsplan:**
Die Gemeinde Teugn plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten". Der Geltungsbereich soll als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Vorgesehen ist die Nutzung durch die Feuerwehr, den gemeindlichen Bauhof sowie Gebäude und	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen. Das Plangebiet befindet sich südlich im Anschluss an den Ort Teugn und wird teilweise bereits durch die Bebauung mit einem Feuerwehrhaus genutzt. Im Parallelverfahren wird eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 13 angestrebt. Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler vom 13.07.2023 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gemeinbedarfsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 :2006-12 durchgeführt. Das vorgelegte Gutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nur bedingt geeignet. Bei der Plausibilitätsprüfung sind u.a. folgende Sachverhalte aufgefallen, die einer Überarbeitung bedürfen:	
• Es wurde nicht geprüft, in wie fern die vorgesehenen Kontingente für den genehmigten Bestand ausreichen. Im schlimmsten Fall könnten sich durch Geräuschemissionen des bestehenden Feuerwehrbetriebs am Standort und die hinzukommenden Nutzungen im zulässigen Umfang (gemäß Geräuschkontingent) schädliche Umwelteinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen ergeben.	s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.
• Der Immissionsort Hausener Straße 10 (Fl.-Nr. 427) mit der Schutzbedürftigkeit Allgemeines Wohngebiet (nach FNP) ist bei der Ermittlung der möglichen Emissionskontingente zu berücksichtigen, da er als maßgeblicher Immissionsort fungiert.	s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.
• Das nächtliche Zusatzkontingent in Sektor B ist zu hoch und muss reduziert werden. Es führt zu einer Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes nach TA Lärm für ein WA am Immissionsort Hausener Straße 10 (Fl.-Nr. 427).	s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, Änderung der Festsetzung.
• In der Tabelle mit den zulässigen Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten ist redaktionell die Einheit "dB" zu ergänzen (siehe Kapitel 5 des Gutachtens und Festsetzung 12.2).	s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.
• Die Berechnung der Emissionskontingente wurde nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 4.5 (nicht 5) durchgeführt (siehe Kapitel 5 des Gutachtens und Festsetzung 12.2). Es wird um redaktionelle Berichtigung gebeten.	s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

• Der 1. Absatz im Kapitel 3.5 ist redaktionell klarer zu fassen.	s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.
Im Anschluss an die Überarbeitung der oben beschriebenen Punkte im Gutachten sind die Festsetzungen im Bebauungsplan anzupassen. Weiterhin ist Folgendes bei der Durchsicht der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgefallen:	Die Korrektur der Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt analog der erfolgten Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung.
• Festsetzung Nr. 12.1 zum Immissionsschutz ist missverständlich: Handelt es sich um Emissionen aus dem Plangebiet oder sind Immissionen auf das Plangebiet gemeint?	Die Festsetzungen zielt auf Auswirkungen auf das Planungsgebiet ab. Der Tippfehler wird korrigiert.
Zudem fällt auf, dass im Kapitel 2.3 der Begründung der "Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker" mehrfach als "Handwerkerhof Pechäcker" bezeichnet wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Bezeichnung korrigiert
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das geplante Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilbar. Hinweis Für Fl.-Nr. 422 liegt ein gültiger Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohnhäusern vor (V-2017-78). Da Richtungssektor und Entfernung in etwa dem berücksichtigten Immissionsort auf Fl.-Nr. 422/2 entsprechen, kann bei der Emissionskontingentierung auf die Berücksichtigung eines zusätzlichen IOs verzichtet werden.	**<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: - Reduzierung der festgesetzten Zusatzkontingente nachts für Bereich B - Anpassung der Festsetzungen an den aktualisierten Stand der schalltechnischen Untersuchung - Übernahme der redaktionellen Korrekturen. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

5h
Landratsamt - Belange des Städtebaus
29.08.2023
FNP + BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
Zum FNP Aus Sicht der Fachstelle Städtebau wird die geplante Flächennutzungsplanänderung und die damit verbundene Bebauungsplanaufstellung negativ beurteilt.	**Anmerkung zum FNP:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die gewerbliche Entwicklung in der Ortschaft Teugn konzentriert sich am westlichen Ortseingang beidseits der Kreisstraße KEH 17. Zum Jahresbeginn 2023 wurde eine großzügige Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche dargestellt und in einer verbindlichen Bauleitplanung weitergeführt. In der vorliegenden Begründung zur geplanten städtebaulichen Entwicklung wird dargelegt, dass die Flächen am Ortseingang für die Bauhofansiedelung nicht verwendet werden sollen. Solange diese Flächen nicht veräußert sind, sollten die Grundstückevorrangig genutzt werden.	Der Standort wurde im Gremium intensiv diskutiert. Die Entscheidung für diesen Standort wurde getroffen, da sich dadurch starke Synergieeffekte für die Feuerwehr und den Bauhof ergeben. Die Bauhofmitarbeiter sind aktiv bei der Freiwilligen Feuerwehr im Einsatz, auch künftige Mitarbeiter sollen der Freiwilligen Feuerwehr angehören. Arbeitsgeräte können zukünftig von der Feuerwehr und den Mitarbeitern des Bauhofes gemeinschaftlich genutzt werden. Für das angesprochene Baugebiet „Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker“ wird von Seiten der Kommune eine umfangreiche Interessentenliste geführt. Hierauf wurden in erster Linie Betriebe aufgenommen, die sich an ihren innerörtlichen Standorten nicht mehr entsprechend ihrer Anforderungen entwickeln können und denen mit dem Handwerkerhof die Möglichkeit geboten werden soll, ihren Betrieb zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuführen. Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass nicht allen dieser Betriebe auf Grund der zu geringen Fläche eine Ansiedlungsmöglichkeit im Handwerkerhof geboten werden kann. Eine Ansiedlung in diesem Bereich soll deshalb nicht erfolgen.
Darüber hinaus enthält der aktuelle Flächennutzungsplan nördlich der Kreisstraße eine Fläche mit ca. 14.500 m², die als Gewerbefläche dargestellt ist und sich ebenfalls für eine Gemeinbedarfsfläche "Bauhof' eignen würde. Es stellt sich daraus resultierend grundsätzlich die Frage des Erfordernisses für eine Flächennutzungsplanänderung und damit verbunden	Im Bereich nördlich der Kreisstraße wird aktuell von der Kommune ein Bebauungsplan für ein weiteres Gewerbegebiet aufgestellt. Dies soll Erweiterungsmöglichkeit für die bereits dort ansässigen Gewerbebetriebe bieten. Da es sich jedoch nicht um einen Eigentümer handelt, war die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht möglich. Auf die

mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes am Ortsrand in der Ortschaft Teugn.	ergänzenden Flächen besteht aktuell kein Zugriff durch die Gemeinde, so dass die Errichtung eines Bauhofs auf diesen Flächen keine Option darstellt. Da sich die Kommune jedoch wie in der Begründung ausgeführt in der Zwangslage befindet, den Bauhof von seinem aktuellen Standort verlagern zu müssen, wird die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans als erforderlich eingestuft.
Die geplante Ausweisung liegt getrennt durch den Roithbauernbach abgerückt südlich der Ortschaft Teugn im Außenbereich. Die städtebaulich negative Entwicklung "Feuerwehrhaus" sollte nicht durch den geplanten Bebauungsplan verfestigt werden. Der Bebauungsplan missachtet das Anbindegebot durch die fehlende Anbindung, die die Zersiedelung der Landschaft verstärkt. Dazu würden die zu erwartenden Gebäude des Bauhofes eine Verschlechterung des Ortsbildes mit sich bringen.	Eine Verfestigung der städtebaulich negativen Entwicklung „Feuerwehrhaus“ wird nicht gesehen. Dagegen kann der Argumentation der Regierung gefolgt werden. Diese sieht zwar einen Widerspruch im Anbindegebot, jedoch auch die Planung als im weiteren Siedlungszusammenhang des Ortes Teugn. Die fehlende direkte Anbindung kann damit noch hingenommen werden. Der Gemeinderat hat sich bewusst für eine Selbstbegrenzung bei der Größe des Baugebiets entschieden statt eine Anbindung an die östlich angrenzenden Siedlungsansätze vorzunehmen. Der Geltungsbereich wird bewusst klein gehalten, um die Bebauung kompakt zu halten und den Eingriff zu minimieren. Die entsprechenden Argumentationen werden in die Begründung des Bauleitplans aufgenommen. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: - Ergänzung der konkreten Synergieeffekte - Ergänzung der Ausschlussgründe für die Ansiedlung in einem bereits vorhandenen Gewerbegebiet - sowie die Lage im weiteren Siedlungszusammenhang - Ausführung zur Größenbegrenzung in der Begründung. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

Zum BBP Aus Sicht der Fachstelle Städtebau wird die geplante Flächennutzungsplanänderung und die damit verbundene Bebauungsplanaufstellung negativ beurteilt.	**Anmerkung zum BBP:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die gewerbliche Entwicklung in der Ortschaft Teugn konzentriert sich am westlichen Ortseingang beidseits der Kreisstraße KEH 17. Zum Jahresbeginn 2023 wurde eine großzügige Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche dargestellt und in einer verbindlichen Bauleitplanung weitergeführt. In der vorliegenden Begründung zur geplanten städtebaulichen Entwicklung wird dargelegt, dass die Flächen am Ortseingang für die Bauhofansiedelung nicht verwendet werden sollen. Solange diese Flächen nicht veräußert sind, sollten die Grundstückevorrangig genutzt werden. Darüber hinaus enthält der aktuelle Flächennutzungsplan nördlich der Kreisstraße eine Fläche mit ca. 14.500 m², die als Gewerbefläche dargestellt ist und sich ebenfalls für eine Gemeinbedarfsfläche "Bauhof' eignen würde. Es stellt sich daraus resultierend grundsätzlich die Frage des Erfordernisses für eine Flächennutzungsplanänderung und damit verbunden mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes am Ortsrand in der Ortschaft Teugn.	Der Standort wurde im Gremium intensiv diskutiert. Die Entscheidung für diesen Standort wurde getroffen, da sich dadurch starke Synergieeffekte für die Feuerwehr und den Bauhof ergeben. Die Bauhofmitarbeiter sind aktiv bei der Freiwilligen Feuerwehr im Einsatz, auch künftige Mitarbeiter sollen der Freiwilligen Feuerwehr angehören. Bei einem Feuerwehreinsatz können die Mitarbeiter schnell reagieren. Im Schutzbereich liegen die Abschnitte der A 93 und der autobahnähnlichen B15n und die FF Teugn wird häufig zu schweren Verkehrsunfällen alarmiert. Arbeitsgeräte können zukünftig von der Feuerwehr und den Mitarbeitern des Bauhofes gemeinschaftlich genutzt werden. Der Waschplatz kann für beide Einrichtungen genutzt werden. Ein schnelleres effizienteres, kostensparenderes Arbeiten wird dadurch an diesem Standort ermöglicht. Zudem ist geplant, für die Energieversorgung beider Gebäude ein gemeinschaftliches Energiekonzept zu erstellen (Heizung; Solaranlagen). Auch eine gemeinsame Kraftstoffversorgung kann bei Neubau des Bauhofs an der Stelle umgesetzt werden. Eine Ansiedlung in einem der angesprochenen Gewerbegebieten wurde zwar durch den Gemeinderat intensiv diskutiert, kann und soll jedoch aus den genannten Gründen (s. Abwägung FNP) nicht realisiert werden.
Die geplante Ausweisung liegt getrennt durch den Roithbauernbach abgerückt südlich der Ortschaft Teugn im Außenbereich. Die städtebaulich negative Entwicklung "Feuerwehrhaus" sollte nicht durch den geplanten Bebauungsplan verfestigt werden. Der Bebauungsplan missachtet das Anbindegebot durch die fehlende Anbindung, die die Zersiedelung der Landschaft verstärkt. Dazu würden die zu erwartenden Gebäude des Bauhofes eine Verschlechterung des Ortsbildes mit sich bringen.“	Eine Verfestigung der städtebaulich negativen Entwicklung „Feuerwehrhaus“ wird nicht gesehen. Dagegen kann der Argumentation der Regierung gefolgt werden. Diese sieht zwar einen Widerspruch im Anbindegebot, jedoch auch die Planung als im weiteren Siedlungszusammenhang des Ortes Teugn. Die fehlende direkte Anbindung kann damit noch hingenommen werden. Der Gemeinderat hat sich bewusst für eine Selbstbegrenzung bei der Größe des Baugebiets entschieden statt eine

	Anbindung an die östlich angrenzenden Siedlungsansätze vorzunehmen. Der Geltungsbereich wird bewusst klein gehalten, um die Bebauung kompakt zu halten und den Eingriff zu minimieren. Jedoch steht im Vordergrund, die geplanten Anlagen für Bauhof und Feuerwehr zukünftig sinnvoll und zielführend zusammen nützen zu können. Die entsprechenden Argumentationen werden in die Begründung des Bauleitplans aufgenommen. **<u>Beschluss zum Bebauungsplan</u>:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: - Ergänzung der konkreten Synergieeffekte - Ergänzung der Ausschlussgründe für die Ansiedlung in einem bereits vorhandenen Gewerbegebiet - sowie die Lage im weiteren Siedlungszusammenhang - Ausführung zur Größenbegrenzung in der Begründung. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

5i
Landratsamt - Belange des Bauplanungsrechts
29.08.2023
FNP + BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
Zum FNP Von Seiten des Sachgebiet 41 - Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 13 Bedenken. Die Lage des neuen Plangebietes wird dabei kritisch gesehen. Aus Sicht des Sachgebietes 41 ist eine Anbindung nicht gegeben. Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern - Raumordnung und Landesplanung sollte daher besonders beachtet werden.	**Anmerkung zum FNP:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Regierung wurde am Verfahren beteiligt. (S.17.) Diese äußert sich wie folgt: *„Dennoch kann die Planung als im weiteren Siedlungszusammenhang des Ortes Teugn gesehen werden, so dass die fehlende Anbindung gerade noch so hingenommen werden kann.* *Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.“* Entsprechend der Ausführungen der Regierung wird die Lage als gerade akzeptabel gesehen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.
Die in der Begründung angegebenen "Fühlungsvorteile" zwischen Feuerwehrhaus und Bauhof sind nicht nachvollziehbar. Ebenso wenig ist die Begründung, weswegen nicht eine Parzelle der noch freien Flächen im bestehenden Gewerbegebiet oder im demnächst entstehenden Gewerbegebiet (Gewerbegebiet an der Ringstraße) für den Bauhof verwendet werden kann, nachvollziehbar. Der Standort der Anlagen für die Feuerwehr im Außenbereich ist eine städtebauliche Fehlentwicklung. Die Situation wird nicht besser, wenn dieser Bereich auch noch vergrößert wird. Diesbezüglich sollte die Stellungnahme des Sachgebietes Städtebau des Landratsamtes besonders beachtet werden. Aus Sicht des Sachgebietes 41 - Bauleitplanung ist die Erforderlichkeit für die Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die Aufstellung des Bebauungsplanes bei den noch freien Flächen nicht gegeben.“	Der Gemeinderat hat sich ausgiebig mit der Standortwahl für den gemeindlichen Bauhof beschäftigt. Die Ansiedlung des gemeindlichen Bauhofs im Bereich - des Bebauungsplanes Ringstraße ist nicht möglich, da hier lediglich für die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit geschaffen wird und dabei gleichzeitig die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Ein Zugriff auf die Flächen besteht nicht. - des Bebauungsplanes Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker ist nicht möglich, da hierfür bereits eine umfängliche Interessentenliste vorliegt, so dass bereits jetzt nicht jeder Bauwillige mit einem Grundstück versorgt werden kann. In dieser Liste werden vor allem diejenigen Bewerber geführt, für die eine Ansiedlung und Erweiterung im

	innerörtlichen Bereich nicht möglich ist. Das Sachgebiet Städtebau hat sich ebenfalls im Verfahren geäußert. Die Abwägung erfolgt an dieser Stelle. Aus Sicht der Kommune ist auf Grund der in der Begründung dargelegten Punkte die Erforderlichkeit der Planung gegeben Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht / besteht nicht. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**
Zum BBP Von Seiten des Sachgebiet 41 - Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung bestehen bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes die gleichen Bedenken wie für die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 13. Die Lage des neuen Plangebietes wird dabei kritisch gesehen. Aus Sicht des Sachgebietes 41 ist eine Anbindung nicht gegeben. Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern - Raumordnung und Landesplanung sollte daher besonders beachtet werden.	**Anmerkung zum Bebauungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Regierung wurde am Verfahren beteiligt. (S.17.) Diese äußert sich wie folgt: *„Dennoch kann die Planung als im weiteren Siedlungszusammenhang des Ortes Teugn gesehen werden, so dass die fehlende Anbindung gerade noch so hingenommen werden kann. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen."* Entsprechend der Ausführungen der Regierung wird die Lage als gerade akzeptabel gesehen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.
Die in der Begründung angegebenen "Fühlungsvorteile" zwischen Feuerwehrhaus und Bauhof sind nicht nachvollziehbar. Ebenso wenig ist die Begründung, weswegen nicht eine Parzelle der noch freien Flächen im bestehenden Gewerbegebiet oder im demnächst entstehenden Gewerbegebiet (Gewerbegebiet an der Ringstraße) für den Bauhof verwendet werden kann, nachvollziehbar. Der Standort der Anlagen für die Feuerwehr im Außenbereich ist eine städtebauliche Fehlentwicklung. Die Situation wird nicht besser, wenn dieser Bereich auch noch vergrößert wird. Diesbezüglich sollte die Stellungnahme des Sachgebietes Städtebau des Landratsamtes	Die Ausführungen zu den Fühlungsvorteilen werden in der Begründung entsprechend erweitert, um die Intention der Kommun besser nachvollziehbar zu machen. Das Sachgebiet Städtebau hat sich ebenfalls im Verfahren geäußert. Die Abwägung erfolgt an dieser Stelle. Der Gemeinderat hat sich ausgiebig mit der Standortwahl für den gemeindlichen Bauhof beschäftigt. Die Ansiedlung des gemeindlichen Bauhofs im Bereich

besonders beachtet werden. Aus Sicht des Sachgebietes 41 - Bauleitplanung ist die Erforderlichkeit für die Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die Aufstellung des Bebauungsplanes bei den noch freien Flächen nicht gegeben.	- des Bebauungsplanes Ringstraße ist nicht möglich, da hier lediglich für die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit geschaffen wird und dabei gleichzeitig die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Ein Zugriff auf die Flächen besteht nicht. - des Bebauungsplanes Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker ist nicht möglich, da hierfür bereits eine umfängliche Interessentenliste vorliegt, so dass bereits jetzt nicht jeder Bauwillige mit einem Grundstück versorgt werden kann. In dieser Liste werden vor allem diejenigen Bewerber geführt, für die eine Ansiedlung und Erweiterung im innerörtlichen Bereich nicht möglich ist. Das Sachgebiet Städtebau hat sich ebenfalls im Verfahren geäußert. Die Abwägung erfolgt an dieser Stelle. Aus Sicht der Kommune ist auf Grund der in der Begründung dargelegten Punkte die Erforderlichkeit der Planung gegeben
Für einen qualifizierten Bebauungsplan fehlen die Verkehrsflächen im Geltungsbereich sowie die Zufahrten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den zu nutzenden Flächen sind keine neuen Verkehrsflächen erforderlich, da diese durch die unmittelbar anliegenden Straßen erschlossen sind. Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht können diese jedoch in den Geltungsbereich aufgenommen werden.
Weiterhin fehlt die Art der baulichen Nutzung. Die möglichen Arten der baulichen Nutzung sind in der Baunutzungsverordnung geregelt und für die Bauleitplanung verbindlich. Eine Art der baulichen Nutzung "Flächen für Gemeinbedarf" gibt es nicht."	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Art der baulichen Nutzung kann jedoch nicht nur durch die Festsetzung von Baugebieten im Sinne der BauNVO sondern auch durch Festsetzung aufgrund einzelner Bestimmungen des §9 Abs. 1 BauGB bestimmt werden. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf genügt insoweit den Mindestanforderungen des §30 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Eine Änderung oder Ergänzung der Art der baulichen Nutzung ist deshalb nicht erforderlich.

	<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> - Ergänzung der Ausführungen zu den Fühlungsvorteilen zwischen Bauhof und Feuerwehr - Abarbeitung der Gründe, die gegen eine Ansiedlung in den erst kürzlich ausgewiesen Gewerbegebieten sprechen. - Aufnahme der Straßenbereiche in den Geltungsbereich. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

7
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
10.08.2023
FNP + BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Zur Abgrenzung des Planungsgebietes sollte ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche angelegt werde. Dies sollte in Form eines Grünstreifens mit ausreichender Breite umgesetzt werden. Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten: - 0,50 m für Gehölze - 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe - 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.“	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Flächen werden nicht für eine private oder Wohnnutzung ausgewiesen. Auf Grund der festgesetzten Nutzungen wird von Seiten der Kommune kein Bedarf an einem Pufferstreifen zu landwirtschaftlichen Nutzungen gesehen. Die gesetzlichen Regelungen zu einzuhaltenden Grenzabständen bei Bepflanzungen sind einzuhalten und nicht als Festsetzung im Bebauungsplan notwendig. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12** **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der des Bebauungsplanes. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

10 **Bayernwerk Netz GmbH** **01.08.2023** **FNP + BBP**	
Einwand/Hinweis	**Beschluss zum Einwand/Hinweis**
… „In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei 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 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, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. 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	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. Die wesentlichen Hinweise sind bereits im Stand des Vorentwurfs beinhaltet. Ergänzungen werden nicht als notwendig erachtet. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine neuen öffentlichen Straßen und Wege errichtet, zudem betreffen die Ausführungen überwiegend die Erschließungsplanung und sind nicht auf Ebene der Bauleitplanung abzuarbeiten. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. 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. 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/planauskunftspor-tal.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.

<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>
Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der des Bebauungsplanes.

Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

17
Regierung von Niederbayern
02.08.2023
FNP + BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Der Umgriff der Planung wurde im Vergleich zu einer im Jahr 2021 dargestellten Planung so verändert, dass das Plangebiet nun nicht mehr an die im Norden gelegene Satzung oder an bereits bestehende Flächennutzungsplandarstellungen angrenzt. Dies widerspricht grundsätzlich dem Anbindegebot nach Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.3. Dennoch kann die Planung als im weiteren Siedlungszusammenhang des Ortes Teugn gesehen werden, so dass die fehlende Anbindung gerade noch so hingenommen werden kann. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.“	**Anmerkung:** Die Ausführungen und die Zustimmung werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12** **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der des Bebauungsplanes. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

19
REWAG
16.08.2023
FNP + BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
… „Sparte Erdgas Die REWAG KG plant eigenwirtschaftlich keine Erschließung. Sollte dennoch eine Erschließung mitKostenbeteiligung erwünscht sein, wird die Wirtschaftlichkeit geprüft. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601-3472) **Sparte Wasser** Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der REWAG KG. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601-3472) **Sparte Strom** Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der Regensburg NetzGmbH. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Pfeifer (0941 601-3405) **Sparte Telekommunikation** Die REWAG KG plant eigenwirtschaftlich keine Erweiterung des bestehenden Glasfasernetzes in den Gemeinden des Landkreises Regensburg. Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und gegebenenfalls eine örtliche Einweisung anzufordern. Gerne stehen wir Ihnen trotzdem für eine Angebotslegung zur Planung und Verlegung von Mikrorohrinfrastruktur in Ihrem Auftrag im Rahmen der genannten Maßnahme zur Verfügung. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Zweckerl (0941 601-3419)	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.
Sparte Wärme Ohne Einwände. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Krüger (0941 601-3360) Das Versorgungsnetz der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH verändert sich stetig. Somitverändern 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!“	**<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12** **<u>Beschluss zum Bebauungsplan</u>:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der des Bebauungsplanes. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

21
Wasserwirtschaftsamt Landshut
29.08.2023
FNP + BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Der Bauhof soll zum bereits bestehenden Feuerwehrhaus (Flurnummer 420/1, Gemarkung Teugn) ausgelagert werden. Niederschlagswasserbeseitigung: Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nach geotechnischem Gutachten nicht möglich. Aus fachlicher Sicht ist eine Ableitung des Regenwassers über den bestehenden Schmutzwasserkanal abzulehnen. Aktuell entwässert das bestehende Feuerwehrgebäude über den Schmutzwasserkanal. Im Nordosten des Geltungsbereichs soll ein Rückhaltebecken sowohl für den Bauhof als auch für das Feuerwehrhaus angeordnet werden, um das anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und gedrosselt in die Vorflut abzuleiten. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist ggf. ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung:
Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Bisher liegen dem Wasserwirtschaftsamt Landshut keine Unterlagen zur Entwässerungsplanung vor. Ohne Berechnung der erforderlichen Rückhaltung sowie der Aufnahmefähigkeit des Roi-thbauernbächleins, kann keine abschließende Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen. Die Abwasserbeseitigung kann derzeit somit nicht als gesichert betrachtet werden. Wir bitten um eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut.	Durch den Gemeinderat Teugn wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Fachstellen das Ingenieurbüro Ferstl mit der Erstellung der Entwässerungsplanung beauftragt. Entsprechend dem aktuellen Bearbeitungsstand ist die bisher im Bebauungsplan vorgesehene Fläche ausreichend für die vorgesehene Erweiterung der baulichen Anlagen sind. Auch für stärkere Starkregenereignisse ist dies ausreichend dimensioniert. Die notwendige Dimensionierung wird in den Entwurfsstand des Bebauungsplanes eingearbeitet. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die wasserrechtliche Genehmigung eingeholt und eine Detailplanung vorgelegt.
Grundwasser Gemäß Bodengutachten wurde bei allen Untersuchungsstellen Grundwasser in einer Tiefe zwischen 1,10m und 1,90m angetroffen. Es handelt sich hierbei nicht um Schichtwasser. Es liegen, anders als in den Bohrprofilen dargestellt, keine gespannten Grundwasserverhältnisse vor. Im Übergang zum tertiären Hügelland können lokal sehr unterschiedliche Untergrundsituationen	Zum Grundwasser: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Baugrundgutachter bestätigt die Lage des Grundwassers, auch im Gutachten wurde kein Schichtwasser oder gespannte Grundwasserverhältnisse benannt.

auftreten. Es ist mit lokal auftretenden hohen Grundwasserständen zu rechnen. Für eine Bauwasserhaltung und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (z.B. Bohrpfähle, Bodenverbesserung) sind ggf. wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Dabei können sich Einschränkungen bei der Planung und Gestaltung von Kellern und bei der Bauausführung als erforderlich erweisen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Alternativ sollte auf eine Unterkellerung verzichtet werden.	
Trinkwasser: Aussagen über die Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor. Wir bitten diesen Umstand mit dem Wasserversorger (Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe) vor Ort abzuklären. Lediglich bei positiver Rückmeldung gilt die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser als sichergestellt.	Zum Trinkwasser: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Wasserversorger wurde im Verfahren ebenfalls beteiligt (s. 23.) Die Erschließung erfolgt in kommunaler Hand in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern. Von einer ausreichenden Versorgemöglichkeit mit Trinkwasser kann jedoch ausgegangen werden.
Hochwasser und Starkregen: Nach einem dem Wasserwirtschaftsamt vorliegenden Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes für die Gemeinden Saal a. d. Donau, Teugn und Hausen aus dem Jahr 2017, liegt das Planungsgebiet knapp außerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Roithbauernbächleins. Eine Betroffenheit bei Extremhochwasser kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.	Zum Hochwasser und Starkregen: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Unabhängig davon kann es durch Starkregenereignissen auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Aufgrund der Topografie des umliegenden Geländes, ist bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Fachlich ist von einer Bebauung in diesem Bereich abzuraten. Um Schäden zu vermeiden, sind zumindest bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. 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.	Dem Gemeinderat ist bewusst, dass eine Bebauung in dieser Lage nicht unkritisch zu sehen ist und entsprechende Vorkehrungen zur Verhinderung von Schäden zu treffen sind. Dennoch wird von einer Festsetzung von Sockelhöhen abgesehen, da auf Grund der geplanten Nutzung als Bauhof die geländebündige Befahrbarkeit der Anlagen zumindest teilweise erforderlich sein wird. Eine Festsetzung bzgl. dichter Ausführung von Kellergeschossen und Leitungseinführungen ist im Bebauungsplan bereits enthalten.
In die Plandarstellung ist nachrichtlich das ermittelte Überschwemmungsgebiet sowie das Fließgewässer	

„Roithbauernbächlein“ zu übernehmen. Entgegen den Aussagen in der Begründung unter 3.1.4 *Schutzgebiete* befindet sich das Vorhaben im wassersensiblen Bereich. Wir bitten das zu korrigieren. Durch die Bebauung dürfen sich keine negativen Auswirkungen auf Dritte ergeben.	
Dem Wasserwirtschaftsamt Landshut liegt zum Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes für die Gemeinden Saal a. d. Donau, Teugn und Hausen aus dem Jahr 2017 ein Schreiben vor, welches Ungereimtheiten in der Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes festgestellt hat. Mit dem Schreiben vom 15.04.2021 durch Herrn Schranner wurde die Verwaltungsgemeinschaft aufgefordert eine Überprüfung und Korrektur der Überschwemmungsgebietsermittlung durchzuführen. Da dem Amt noch keine neuen Unterlagen vorliegen, bitten wir um Übersendung der korrigierten Unterlagen.	Die Korrekturen bzw. nachrichtlichen Übernahmen werden in den Bauleitplan übertragen. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet wird nicht in die Plandarstellung übernommen, da sich dieses außerhalb des Geltungsbereichs befindet und der überarbeitete Stand aktuell noch nicht vorliegt.
Altlasten und Bodenschutz: Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Übersendung der entsprechenden Unterlagen durch die Kommune erfolgt unabhängig von Bauleitplanverfahren.
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen. Die Anforderungen nach DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten. Im geotechnischen Bericht wurde bereits festgehalten, dass sich im Bereich der Auffüllungen Ziegel- und Betonstücke befunden haben. Des Weiteren wurde eine Überschreitung des Hilfswert 1 für MKW (gemäß Merkblatt LfU 3.8/1) festgestellt. Da sich im Eluat keine Überschreitungen feststellen lassen, ist von keiner Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Im Zuge der Baumaßnahme muss eine entsprechende Lagerung, Verwertung bzw. Entsorgung des Materials erfolgen.	Zu Altlasten und Bodenschutz: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Abwasser: Das Schmutzwasser des Geltungsbereichs soll über das Entwässerungssystem des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn entsorgt werden. Die Kläranlage entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und soll saniert werden. Die Be-	Zum Abwasser: Die Ausführen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

scheidswerte wurden alle eingehalten. Mit der beantragten Ergänzung wird die Kapazität der Kläranlage nicht überschritten. Zusammenfassung Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten raten wir davon ab, in diesem Bereich eine bedeutsame Infrastruktureinrichtung wie den Bauhof zu errichten. Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, bitten wir als Nachweis zur Sicherung der Abwasserbeseitigung um eine Erschließungskonzeption.“	**<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12** **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet - Erforderliche Dimensionierung des Rückhaltebeckens. - Übernahme des Roitbauernbächlein und des wassersensiblen Bereichs in den Bebauungsplan **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

22
Zweckverband Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn
02.08.2023
FNP + BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Einwendungen Abwasserintensive Betriebe wären vor Ansiedlung einer gesonderten Prüfung zu unterziehen. Rechtsgrundlagen Wasserhaushaltsgesetz Sonstige, fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage • Rückhaltemöglichkeit für Niederschlagswasser (NSW) auf dem Grundstück, z.B. mit Rückhaltebecken (Stichwort Grundwasserneubildung) oder Dachbegrünung. • Gedrosselte Einleitung des nicht versickerbaren NSW in den Roithbauernbach • Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts hinsichtlich der Grundstücksentwässerung beachten • Abschluss einer Vereinbarung über die Kostentragung lt. Beschluss der Verbandsversammlung vom 18.07.2019 zur Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete.“	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben ist auf Grund der Art der festgesetzten Nutzung ausgeschlossen. Die Ausführungen zu den Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Flächen zur Rückhaltung sind im Geltungsbereich bereits vorgesehen. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes durch das vom Gemeinderat beauftragten Ingenieurbüros Ferstl. Dies ergibt einen Bedarf von ca. 50m³ Rückhalteraum bei einem Drosselabfluss von 6,9 l/s. Die entsprechenden Unterlagen können der Bauleitplanung beigelegt werden. Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt, die Ausführungen wurden durch den Gemeinderat abgewogen und eine entsprechende Einarbeitung in den Entwurfsstand wird erfolgen. Vereinbarungen über die Kostenübernahme sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich und werden getrennt von der Kommune in die Wege geleitet. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

	<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

23
Wasserzweckverband Bad Abbacher Gruppe
02.08.2023
FNP + BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Die Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschutz erfolgt nur in dem Umfang, in dem dies technisch möglich und hygienisch vertretbar ist. Rechtsgrundlage: §4 Abs. 1 der Verbandssatzung Möglichkeit der Überwindung: Die Gemeinde stellt den Grundschutz selbst sicher oder beteiligt sich an Bau und Unterhalt einer entsprechenden Wasserleitung	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
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 22.07.2019 zu Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete.“	Vereinbarungen über die Kostenübernahme sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich und werden getrennt von der Kommune in die Wege geleitet. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12** **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Mehrere Beschlüsse
Anwesend 12

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Teugn,
15.11.2023

Tobias Zeitler
Verwaltungsrat

Bayern
Gemeinde Teugn