



Gemeinde Teugn

Niederschrift über die öffentlichen Tagesordnungspunkte der Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 24.02.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:30 Uhr
Ort: im Sitzungszimmer der Mehrzweckhalle

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Jackermeier, Manfred

Mitglieder des Gemeinderates

Binder, Christian
Blümel, Matthias
Ebner, Andreas
Eisenreich, Martin
Jehl, Mario
Kürzl, Stefan
Schwank, Günter
Suß, Bastian

Schriftführer

Zeitler, Tobias

Verwaltung

Fahrholz, Gertraud
Roithmayer, Stefan

Anwesend bis TOP 2

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Kaufmann, Oswald
Listl, Daniel
Merkl, Bernhard
Wenisch, Marianne

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen
2. Beratung über die Anpassung der Hebesätze
Vorlage: 02/Kä/182/2025
3. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Abbacher Weg",
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 02/BA/183/2024
4. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2
BauGB)
Vorlage: 02/BA/192/2025
5. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße";
erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 02/BA/192/2025/1
Behandlung der offenen Fragen zum Gewerbegebiet an der Ringstraße
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kellergarage,
Rosenstr. 11, FINr. 226, Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/BA/191/2025
7. Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Ausstellungsgebäudes,
Ringstr. 5, FINr. 323/1, Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/BA/190/2025
8. Beratung und Beschlussfassung Straßename Handwerkerhof
9. Mitteilungen und Anfragen

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

Bürgermeister Jackermeier teilt mit, dass TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kellergarage durch den Bauwerber zurückgezogen wurde.

Ansonsten liegen gegen die Tagesordnung keine Einwendungen vor.

Die Niederschrift über die vorangegangene Sitzung liegt während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Gemeinderatsmitglieder aus.

Gegen die Niederschrift vom 20.01.2025 liegen keine Einwendungen vor, sodass diese als genehmigt gilt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen

Die in der letzten Sitzung verabschiedeten Satzungen wurden zwischenzeitlich bekannt gegeben.

Für die Teugonia Teugn e.V. konnte mittlerweile aufgrund des Aufrufes ein Lagerplatz gefunden werden.

Zum Thema HLS-Planung für den Neubau Bauhof Teugn sollen voraussichtlich in der April-Sitzung des Gemeinderates die Aufträge für die Heizung vergeben werden.

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 9

2. Beratung über die Anpassung der Hebesätze

Sachverhalt:

Im Rahmen der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 kam es in der Gemeinde zu vermehrten (ca. 40) Widersprüchen gegen Grundsteuerbescheide. Ungefähr die Hälfte wurde mit dem als ungerecht empfundenen Hebesatz von 600 v.H. bei der Grundsteuer A bzw. mit Art. 8 BayGrStG begründet. Die restlichen Widersprüche werden mit verfassungsrechtlichen Zweifeln am zugrundeliegenden BayGrStG bzw. pauschal mit erheblich gestiegenen Kosten begründet. Es gibt auch Überschneidungen bei manchen Widersprüchen, bei denen gegen alle drei Gründe geklagt wird.

Grob eingeteilt gibt es unter den Widerspruchführern drei Gruppen:

- Hausbesitzer, bei denen sich im Schnitt kleinere Kostensteigerungen ergeben und die sich auch wegen dieser kleineren Kostensteigerung (i.d.R. 2-stellig) gegen den Grundsteuerbescheid wenden.
- Landwirte, die nunmehr zusätzlich zur Grundsteuer A auch Grundsteuer B für ihre Hofstellen bezahlen müssen (vgl. Art. 9 BayGrStG). Hier ergibt sich im Schnitt eine mittlere Kostenmehrbelastung (i.d.R. 3-stellig).
- Gewerbetreibende (oder zumindest Gewerbetreibende aus Sicht des Finanzamtes), welche nach den neuen Regelungen nicht mehr unter Grundsteuer A sondern B fallen. Dies ist die meistbelastete Gruppe (obwohl der Hebesatz bei Grundsteuer B zum 01.01.2025 von 375 v.H. auf 290 v.H. gesenkt wurde). Diese Gruppe umfasst mehrere Fälle. I.d.R. kommen hier 4-stellige Steuermehrbelastungen zusammen. Ein Extremfall, der nach Ansicht des Finanzamtes

rechtlich so in Ordnung ist, kann von einer 76-fachen Mehrbelastung im Vergleich zu Vorjahr berichten, obwohl am Grundbesitz keine wesentlichen Änderungen vorgenommen wurden.

Die Fälle sind breit gestreut. Am unteren Ende befinden sich Widersprüche die wegen einer Steuer Mehrbelastungen von 2,50 € klagen. Am oberen Ende geht es um Mehrbeträge von bereits jetzt annähernd 10.000 €, obwohl noch nicht einmal alle Grundsteuerfälle des Betroffenen abgerechnet wurden.

Die Gemeinde kann den Widersprüchen nicht abhelfen. Widersprüche gegen den Grundsteuerbescheid können nur dann Erfolg haben, wenn der Bescheid aufgrund eines Fehlers der Gemeinde rechtswidrig ist, z. B. weil diese Angaben aus dem vorangegangenen Grundsteuermessbescheid nicht richtig übernommen wurden oder der Messbetrag nicht korrekt bzw. nicht mit dem korrekten, von der Kommune festgesetzten Hebesatz multipliziert wurde (BayGrStG 10/2025 v. 10.02.2025).

Erlasanträge kann die Gemeinde auch nur ablehnen, da der entsprechende Artikel des BayGrStG in der Praxis nicht vollziehbar ist (s.u.).



Neu! Art. 8 BayGrStG „Erweiterter Erlass“

- ! Regelung aus Sicht BayGrStG in der Praxis so nicht vollziehbar!
- ! verkompliziert und erschwert Vollzug (konterkariert Ziele des Gesetzes!)
- ! Offene Formulierung, zu viele unbestimmte Rechtsbegriffe, Vollzugshinweise erforderlich (die es bisher auch im Anwendungserlass nicht gibt!).
- ! Nicht jede Konstellation erfüllt die Voraussetzungen, es muss in jedem Fall die „Unbilligkeit“ hinzutreten!
- ! Erhöht das Konfliktpotenzial und den Vollzugsaufwand!
- ! Jede Ermäßigung muss von den anderen Steuerschuldern „mitfinanziert“ werden (Aufkommensneutralität)

14

(Quelle: https://www.graefenberg.de/wp-content/uploads/2024/11/Grundsteuerreform_Vortrag-BayGrStG.pdf)

Es bleibt jedoch festzuhalten, dass die Gemeinde keine wesentlichen bei ihr verbleibenden Mehreinnahmen durch die Grundsteuer im Vergleich zum Vorjahr erzielt (Stand 14.02.2025).

	Grundsteuer A	Grundsteuer B
2024	27.766,51 €	140.310,65 €
2025	<u>24.711,18 €</u>	<u>199.678,89 €</u>
Mehreinnahmen	- 3.055,33 €	59.368,24 €

Es sind noch nicht alle Grundsteuerfälle verbeschrieben. Summarisch dürfte insgesamt nach Abschluss aller Verfahren von Mehreinnahmen von ca. 65.000 € für die Gemeinde ausgegangen werden. Diese sind notwendig um für die Gemeinde die geplante Anhebung der Kreisumlage von einem Hebesatz von 49,5% auf 52% zu bestreiten (geplante Mehrkosten Gemeinde hierbei: ca. 65.000 €). Insofern wird dem Beschluss des Gemeinderates vom 07.10.2024 zur Festsetzung der

Hebesätze ab dem 01.01.2025 Rechnung getragen, wonach es unter Sicherung einer ausreichenden Finanzausstattung der Gemeinde zu keiner Mehrbelastung der gesamten Bürgerschaft im Schnitt kommen soll (sog. Aufkommensneutralität). Dass es in Einzelfällen zu teils (erheblichen) Mehrbe- und Entlastungen gekommen ist, ist durch die Umstellung auf das neue Grundsteuermodell unvermeidbar.

Es gibt auch Grundsteuerpflichtige, welche durch die Umstellung weniger bezahlen müssen (i.d.R. kleine Grundstücke, kleinere Eigentumswohnungen). Diese Leute halten sich in der aktuellen politischen Situation natürlich eher bedeckt.

Zur Wahrung des sozialen Friedens im Dorf schlägt der Erste Bürgermeister vor, den Hebesatz für die Grundsteuer A von 600% auf 375% abzusenkens. Der Hebesatz der Grundsteuer B soll bei 290% belassen werden.

Diskussion:

GRM Blümel schildert am eigenen Beispiel die deutlich gestiegene Steuerlast und findet es wichtig, ein Zeichen zu setzen, indem die Änderung des Hebesatzes für die Grundsteuer A rückwirkend zum 01.01.2025 erfolgt.

Bürgermeister Jackermeier ergänzt, dass nur eine schriftliche Zurücknahme des Widerspruches das Verfahren beendet. Ist dies nicht der Fall, müssen die Widersprüche weiterbehandelt werden, der Klageweg wird beschritten, was wiederum mit Kosten verbunden ist.

Beschluss:

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.1998 (GVBl. S 796), zuletzt geändert durch die § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 796) und Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 ((GVBl. 264), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 10 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1973 ((BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294)) und Art. 5 des Bayerisches Grundsteuergesetzes vom 10.12.2021 ((GVBl. S. 638), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128)) erlässt die Gemeinde Teugn folgende

**Satzung zur Änderung der
Satzung
über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze
der Gemeinde Teugn
(1. Änderungssatzung)**

**§ 1
Änderungen**

Die Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Gemeinde Teugn vom 14.11.2024 wird wie folgt geändert:

1. § 1 erhält folgende Fassung:

„Die Steuersätze (Hebesätze) für die nachstehenden Realsteuern werden wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|-----------------|
| a) Grundsteuer A (für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) | 375 v.H. |
| b) Grundsteuer B (für bebaute und unbebaute Grundstücke) | 290 v.H. |

2. Es wird ein neuer § 2 mit folgender Fassung eingefügt:

„§ 2
Gewerbesteuerhebesatz

Der Gewerbesteuerhebesatz wird durch diese Satzung nicht berührt.“

3. Der bisherige § 2 wird § 3.

§ 2 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2025 in Kraft.

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Abbacher Weg", Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Die Gemeinde plant eine Teilfläche der Flurnummer 131, Gemarkung Teugn künftig als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um den dringend erforderlichen Wohnbedarf zu decken. Da sich die Fläche im Außenbereich befindet ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der künftige Bebauungsplan „Abbacher Weg“ soll als qualifizierender Bebauungsplan aufgestellt werden, der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch einen Teilbereich der südlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 133, Gemarkung Teugn
- im Süden: durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurnummer 124/2, Gemarkung Teugn (Abbacher Weg 3) und der Flurnummer 124/3, Gemarkung Teugn (Abbacher Weg 1)
- im Westen: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurnummern 122/2, (Lengfelder Str. 14), Flurnummer 131/2 (Lengfelder Str. 20), Flurnummer 131/1 (Lengfelder Str. 22), jeweils Gemarkung Teugn, einem Teilbereich der östlichen Grundstücksgrenze von Flurnummer 123 (Lengfelder Str. 16) und der verbleibenden Teilfläche aus Flurnummer 131 (Lengfelder Str. 18, 18a)
- im Osten: durch den Gemeindeweg Flurnummer 130, Gemarkung Teugn (Teilbereich).

Der Geltungsbereich ist in folgendem Kartenausschnitt dargestellt (rot markiert, unmaßstäblich):



Quelle: RIWA GmbH

Ziel und Zweck der Planung:

Im Gemeindebereich Teugn herrscht aktuell immer noch ein hoher Bedarf an Bauplätzen. Derzeit liegen der Gemeinde ca. 280 Anfragen für ein Baugrundstück vor. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung weiteren Baulands, um dem Siedlungsdruck entsprechend zu begegnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Abbacher Weg“ erfolgt nach den Maßgaben des § 2 Baugesetzbuch und wird im Regelverfahren abgewickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als geplantes allgemeines Wohngebiet (WA gepl.) dargestellt. Nach Osten zum Gemeindeweg Flurnummer 130, Gemarkung Teugn und dem künftigen Außenbereich hin ist eine gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche mit Bäumen/Sträucher dargestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt auf einer Teilfläche der Flurnummer 131, Gemarkung Teugn die Aufstellung des Bebauungsplans „Abbacher Weg“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch, wie im Sachverhalt beschrieben. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Als Planungsbüro wird Fa. Neidl + Neidl Stadtplaner Landschaftsarchitekten + Stadtplaner Partnerschaft mbH beauftragt.

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Sachverhalt:

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte mit Bekanntmachung vom 23.09.2022 und fand in der Zeit vom 06.10.2022 bis 09.11.2022 statt. Mit Bekanntmachung vom 07.02.2023 fand in der Zeit vom 16.02.2023 bis zum 22.03.2023 die öffentliche Auslegung statt. Die im Rahmen dieser Behördenbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind vom Gemeinderat zu prüfen und abzuwägen.

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

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

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

Frühzeitige Beteiligung:

- | | | | |
|---|---|----|---|
| 1 | Gemeinde Hausen | 12 | Energienetze Bayern GmbH |
| 2 | Gemeinde Saal a.d. Donau | 13 | Erdgas Südbayern GmbH |
| 4 | Markt Langquaid | 18 | Regionaler Planungsverband |
| 5 | LRA Kelheim - Abfallrecht | 20 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH |
| a | | | |
| 8 | Amt für ländliche Entwicklung | 22 | Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn |
| 9 | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege | 23 | Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbach Gruppe |

Regelbeteiligung

- | | | | |
|---|--------------------------|----|-------------------------------|
| 1 | Gemeinde Hausen | 12 | Energienetze Bayern GmbH |
| 2 | Gemeinde Saal a.d. Donau | 13 | Erdgas Südbayern GmbH |
| 4 | Markt Langquaid | 14 | Handwerkskammer Niederbayern- |

			Oberpfalz
6	Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung	18	Regionaler Planungsverband
8	Amt für ländliche Entwicklung	22	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn
9	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	23	Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbach Gruppe

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

Nr.	Fachstelle	Frühzeitige Beteiligung	Regelbeteiligung
		Datum	Datum
3	Markt Bad Abbach	26.09.2022	09.02.2023
5d	LRA, Straßenverkehrsrecht		16.03.2023
5c	LRA, Gesundheitsabteilung	08.11.2022	16.03.2023
5f	LRA, Abfallrecht	08.11.2022	
5k	LRA, staatliches Abfallrecht		16.03.2023
6	Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung	18.10.2022	
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	22.10.2022	16.03.2023
15	Industrie- und Handelskammer	03.11.2022	22.03.2023
16	Pledoc	07.10.2022	01.03.2023
17	Regierung von Niederbayern	13.10.2022	21.02.2023
20	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		22.03.2023

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

Nr.	Fachstelle	Frühzeitige Beteiligung	Regelbeteiligung
		Datum	Datum
5b	LRA, Kreisbrandrat –	08.11.2022	16.03.2023
5d	LRA, Straßenverkehrsrecht –	08.11.2022	
5e	LRA, Kreisstraßenverwaltung –	08.11.2022	16.03.2023
5f	LRA, kommunales Abfallrecht		16.03.2023
5g	LRA; Immissionsschutz	08.11.2022	16.03.2023
5h	LRA, Naturschutz	08.11.2022	16.03.2023
5i	LRA, Städtebau	08.11.2022	16.03.2023
5j	LRA, Bauplanungsrecht	08.11.2022	16.03.2023
10	Bayernwerk Netz	18.10.2022	16.03.2023
11	DT Netzproduktion GmbH	23.09.2022	07.02.2023
14	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	17.10.2022	
19	REWAG&Co KG	04.10.2022	17.02.2023
21	Wasserwirtschaftsamt Landshut	31.10.2022	22.03.2023

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

Nr.	Fachstelle	Frühzeitige Beteiligung	Regelbeteiligung
		Datum	Datum
B1	Bürger 1	07.11.2022	

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

5b, LRA, Kreisbrandrat	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/ Hinweis
<p>Stellungnahme vom 16.03.2023</p> <p>„Löschwasserversorgung: Mit der vorliegenden Planung ist der für das Gewerbegebiet erforderliche Grundschutz nicht sichergestellt. Der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf bemisst sich nach DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1. Vorliegenden Unterlagen ist der erforderliche Löschwasserbedarf jedoch nicht zu entnehmen. Unabhängig von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist die angegebene Löschwassermenge von 23 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden nicht ausreichend. Das ist bereits jetzt bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Vorhaltung des Grundschutzes die Gemeinde zuständig ist (siehe Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG und 1.3.1 VollzBekBayFwG). Deshalb sollten der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf sowie die für die Vorhaltung erforderlichen Maßnahmen (z.B. die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters) bereits im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden.“</p>	<p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Geltungsbereich ist die Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen, die GRZ ist mit max. 0,8 festgesetzt, die maximale Wandhöhe der Gebäude mit 10,75 m ab FOK EG. Eine GFZ oder die maximale Zahl der Geschosse ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Auf Grund der maximal zulässigen Wandhöhe von 10,75 m ab max. FOK EG ist jedoch von einer maximalen Geschosszahl von 3 auszugehen. <u>Lt DVGW Arbeitsblatt W405, Tabelle 1 ist für diesen Fall ein Richtwert für den Löschwasserbedarf von 96 m³/h bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung auszugehen.</u> <u>Die Differenz des aktuell zur Verfügung stellbaren Löschwassers zur notwendigen Löschwassermenge ist ggf. durch den Bauwerber durch geeigneten Maßnahmen vorzuhalten.</u> <u>Dies wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</u></p> <p>Die Kommune sichert mit einem städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme durch die Bauwerber ab. Dieser Vertrag liegt der Kommune zwischenzeitlich vor.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan:</p> <p>Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Festsetzung zur Löschwasserversorgung. <p>Auf Grund der Ergänzung der Festsetzung wird die erneute Auslegung des Bebauungsplans erforderlich.</p> <p>Einstimmig beschlossen</p>

<p>Stellungnahme vom 08.11.2022 (frühzeitige Beteiligung)</p> <p>„Löschwasserversorgung: Die Vorhaltung des Grundschutzes fällt in die Zuständigkeit der Gemeinde.</p> <p>Der dafür erforderliche Löschwasserbedarf bemisst sich nach DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1.</p> <p>Vorliegenden Unterlagen ist der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf nicht zu entnehmen.</p> <p>Unabhängig von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist die angegebene Löschwassermenge von 23 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden nicht ausreichend.</p> <p>Deshalb ist davon auszugehen, dass der Grundschutz nicht sichergestellt ist.</p> <p>Mit der zweiten Auslegung sind konkrete Angaben zur Bemessung und Sicherstellung des für den Grundschutz erforderlichen Löschwasserbedarfs festzulegen.“</p>	<p>Ja 9 Nein 0 Anwesend 9</p> <p>Anmerkung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird deshalb folgende Festsetzung aufgenommen:</p> <p><u>„Sollte durch die Bebauung entsprechend des DVGW Arbeitsblattes W405 Tabelle 1 eine größere Löschwassermenge als die durch den gemeindlichen Wasserversorger zur Verfügung gestellte Löschwassermenge von 23 m³/h nicht ausreichend sein, so ist der jeweilige Bauwerber verpflichtet, die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge auf seiner Bauparzelle vorzuhalten.“</u></p> <p>Die Begründung beinhaltet dies bereits.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan:</p> <p>Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Verpflichtung der Vorhaltung von Löschwasser entsprechend der Erfordernis durch den Bauwerber
<p>5d LRA, Straßenverkehrsrecht</p>	
<p>Einwand/Hinweis</p>	<p>Beschluss zum Einwand/ Hinweis</p>
<p>Stellungnahme vom 08.11.2022 (frühzeitige Beteiligung)</p> <p>„Das entstehende Baugebiet wird ausschließlich durch gemeindliche Straße erschlossen. Die untere Straßenverkehrsbehörde ist davon nicht betroffen. Für die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau, zuständig.“</p>	<p>Anmerkung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p>

5e, LRA, Kreisstraßenverwaltung	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>Stellungnahme vom 16.03.2023</p> <p>„Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen keine Einwände.</p> <p>Die Zufahrt zum Gewerbegebiet hat ausschließlich über die bestehende Zufahrt Flur Nr. 270/0 (Ringstraße) zu erfolgen, die bei Abschnitt 100, Station 3,695 verkehrssicher in die Kreisstraße KEH 17 einmündet.</p> <p>Die erforderlichen Sichtfelder der Ringstraße in die Kreisstraße KEH 17 sind ganzjährig durch die Gemeinde Teugn von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,80 m über Straßenniveau freizuhalten.</p> <p>Der Gemeinde Teugn sind die Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 17 entstehen, bekannt. Etwaige Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen.“</p> <p>Stellungnahme vom 08.11.2022 (frühzeitige Beteiligung)</p> <p>„Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen keine Einwände.</p> <p>Die Zufahrt zum Gewerbegebiet hat ausschließlich über die bestehende Zufahrt Flur-Nr. 270/0 (Ringstraße) zu erfolgen, die bei Abschnitt 100, Station 3,695 verkehrssicher in die Kreisstraße KEH 17 einmündet.</p> <p>Die erforderlichen Sichtfelder der Ringstraße in die Kreisstraße KEH 17 sind ganzjährig durch die Gemeinde Teugn von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,80 m über Straßenniveau freizuhalten.</p> <p>Der Gemeinde Teugn sind die Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 17 entstehen, bekannt. Etwaige Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen.“</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme ist auch bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt worden.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich deshalb bereits in der Gemeinderatssitzung am 30.01.2023 mit dieser Stellungnahme befasst.</p> <p>Es erfolgte keine Änderung an der Bauleitplanung.</p> <p>An dieser Entscheidung wird festgehalten.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p>

5 f LRA, kommunales Abfallrecht	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>Stellungnahme vom 16.03.2023</p> <p>„Belange der kommunalen Abfallwirtschaft wurden bereits im Punkt 3.3.5 Abfallentsorgung in der Begründungsschrift berücksichtigt. Dazu ist noch anzumerken, dass die Ringstraße keine Wendemöglichkeit auf öffentlich gewidmeter Straße bietet und Müllfahrzeuge im Auftrag des Landkreises keine Privatstraßen oder -flächen ohne öffentliche Widmung befahren müssen. Hierfür wäre mit dem Abfuhrunternehmen gegebenenfalls eine Haftungsfreistellung zu vereinbaren.“</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9</p>
5g LRA, Immissionsschutz	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>Stellungnahme vom 16.03.2023</p> <p>„Die Gemeinde Teugn plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet an der Ringstraße“. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Westen von Teugn geschaffen werden.</p> <p>In Parallelverfahren werden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 12 fortgeschrieben sowie der Bebauungsplan „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker“ aufgestellt.</p> <p>Zur immissionsschutzfachlichen Prüfung wurde eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vom 18.01.2023 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12 durchgeführt. Seite 3 von 5</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn folgende redaktionelle Änderungen im Gutachten und in den Festsetzungen vorgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tabelle 1 im Gutachten: Diskrepanz zu Anhang 1 Seite 2 und 3 ist zu beheben (IO Blumenstraße 26). - Bei den zulässigen Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten ist die Einheit „dB“ zu ergänzen (Gutachten und Festsetzung 14.3). 	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die redaktionellen Korrekturen in Gutachten und Festsetzungen werden vorgenommen.</p>

Auf folgenden Sachverhalt ist - wie auch schon im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplan „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“ geschehen - hinzuweisen:
Die kontingentierte B-Plan-Fläche deckt sich nicht mit der Fläche, die im Rahmen des geplanten Bebauungsplanes „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“ zur Betrachtung der Vorbelastung kontingentiert wurde. Zudem deckt sich die in Ansatz gebrachte Gewerbegebietsfläche nördlich der Saaler Straße nicht mit der künftig im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbefläche.
Dieser Sachverhalt macht die zukünftige Ausweisung weiterer GE-Flächen im Bereich nördlich der Saaler Straße unnötig kompliziert. Aus Sicht des technischen Umweltschutzes wäre die Zusammenfassung der Bebauungspläne „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“ und „Gewerbegebiet an der Ringstraße“ sowie die Ausdehnung der Fläche im Bereich des Gewerbegebietes Ringstraße auf die komplette GE-Fläche des Flächennutzungsplanes einfacher, um mögliche Lärmkontingente „verlustfrei“ zu verteilen.

Stellungnahme vom 08.11.2022 (frühzeitige Beteiligung)

„Die Gemeinde Teugn plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet „An der Ringstraße“. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Westen von Teugn geschaffen werden.

In Parallelverfahren werden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 12 fortgeschrieben sowie der Bebauungsplan „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker“ aufgestellt.

Zur immissionsschutzfachlichen Prüfung wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vom 20.09.2022 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärm-Vorbelastung durchgeführt.

Folgende Sachverhalte sind - wie teilweise auch bei der Stellungnahme zum Bebauungsplan „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker“ - bei der

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den Schallgutachter erfolgte in Bezug auf den angesprochenen Bebauungsplan „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker“ ein erneutes Abstimmungsgespräch mit dem Immissionsschutz am Landratsamt zur Genese der schalltechnischen Berechnungsgrundlage. Die Ergebnisse können entsprechend auch auf das vorliegende Bauleitplanverfahren übertragen werden. Die Berechnungen wurden durch den Immissionsschutz am Landratsamt genau geprüft und die Ergebnisse bestätigt. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschluss zum Bebauungsplan:
Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

<p>immissionsschutzfachlichen Plausibilitätsprüfung des Gutachtens aufgefallen und bedürfen einer entsprechenden Berücksichtigung:</p> <p>□ Geräuschkontingentierung Im Gutachten wurden zur Berücksichtigung einer vorhandenen (bzw. potenziellen) Geräuschvorbelastung die geplanten Kontingente des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“ südlich der Saaler Straße in Ansatz gebracht. Nicht berücksichtigt wurden jedoch auf Ebene des Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 12) vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der Saaler Straße (ggf. Puffer vorhalten) sowie vorhandene Gewerbelärmemissionen ausgehend vom Betrieb auf Fl.-Nr. 323/1. In Bezug auf die parallele geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“ und die angestrebte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 wird ein einheitlicher Ansatz zur Berücksichtigung der (möglichen) Geräuschvorbelastung durch Gewerbenutzung nördlich und südlich der Saaler Straße empfohlen.</p> <p>Aus Sicht des technischen Umweltschutzes wäre die Zusammenfassung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet an der Ringstraße“ und „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“ die optimale Lösung, um mögliche Lärmkontingente gerecht und „verlustfrei“ auf die zukünftigen Gewerbeflächen nördlich und südlich der Saaler Straße zu verteilen.</p> <p>□ Immissionsorte</p> <p>- Auch auf das geplante Bebauungsplangebiet einwirkende Geräusche sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Geräuschvorbelastung durch Gewerbegebietsflächen südlich der Saaler Straße („Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker“) und den Betrieb auf Fl.-Nr. 323/1 zu nennen. Es ist eine entsprechende Betrachtung vorzunehmen.</p> <p>- Da Lärm-Kontingente innerhalb eines Bebauungsplangebietes in der Regel nicht herangezogen werden können, muss der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm evtl. im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen erfolgen.</p> <p>- Der Immissionsort IO HWH MI gepl ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht an die nördliche</p>	<p>Geräuschkontingentierung/Immissionsorte</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diesen entsprechend wurden die Nacht- sowie Zusatzkontingente angepasst. <u>Das Nachtkontingent für TF1 wird deshalb von 53 auf 50 reduziert.</u></p> <p>Emissionen aus dem Gewerbebetrieb auf Flurnummer 323/1 wurden nicht in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, da für diesen keine Genehmigungen und damit zu berücksichtigenden Emissionswerte vorliegen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Kommune ist bekannt, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ggf. im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen erfolgen muss.</p> <p>Im aktuellen Stand der SU wurde der IO HWH MI auf die nördliche Baugrenze gesetzt. Änderungen an den Festsetzungen ergeben sich daraus jedoch nicht.</p> <p>Für dieses Wohnhaus erfolgte keine Berechnung. Aus den Karten 2 und 3 im Anhang 1 lässt sich jedoch der relevante</p>
--	--

<p>Baugrenze zu verschieben.</p> <p>- Weitere Immissionsorte nördlich der Saaler Straße (ins. Wohnhaus Fl.-Nr. 322/1) sind im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung aufzunehmen und zu bewerten.</p> <p><u>Redaktionelle Hinweise zum Gutachten:</u> - Bei den zulässigen Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten ist die Einheit „dB“ zu ergänzen.</p> <p>Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung ist auf Grund der oben geschilderten Sachverhalte nicht möglich.“</p>	<p>Pegel zu Tag und Nacht ablesen. Die Werte für ein hier einschlägiges MI (60 Tag bzw. 45 Nacht) sind einzuhalten.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet_</p> <p>➤ <u>Das Nachtkontingent für TF1 wird von 53 auf 50 reduziert.</u></p>
<p>5h LRA, Naturschutz</p>	
<p>Einwand/Hinweis</p>	<p>Beschluss zum Einwand/Hinweis</p>
<p>Stellungnahme vom 16.03.2023</p> <p>„Sachverhalt: Im Rahmen der ersten Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde Anmerkungen bezüglich naturschutzfachlich unzureichender Angaben im Umweltbericht getroffen. Zum Teil wurden der Umweltbericht und die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes daraufhin angepasst. Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, solange noch folgende Punkte berücksichtigt bzw. in den Festsetzungen ergänzt werden.</p> <p>Grünordnung: <input type="checkbox"/> Festsetzung 10.1: Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Festsetzung eines Laubbaumes je 750 m2 zusätzlich genutzter Grundfläche nicht ausreichend.</p> <p>Daher wird an dieser Stelle zusätzlich eine verbindliche Hecken- oder Strauchreihe zwischen den Grundstücksgrenzen als Eingrünung vorgeschlagen.</p>	<p>Anmerkung: Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Grünordnung; Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Bauleitplanung werden keine verbindlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Es ist deshalb auch möglich, den gesamten Geltungsbereich als wirtschaftliche Einheit zu nutzen. Die Empfehlung einer zusätzlichen Festsetzung von verbindlichen Hecken wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung ausgesprochen. Der Gemeinderat hat sich in der Abwägung am 30.01. entschieden, an der bisherigen Festsetzung festzuhalten, da diese Festsetzung nicht zielführend erscheint. An diesem Beschluss wird festgehalten.</p>

Eingriffsregelung - Kompensationsflächen:

Die in der Eingriffsbilanzierung als Planungsfaktor angerechnete „dauerhafte Begrünung von Flachdächern“ ist in der Festsetzung 6.2 nicht als Verbindlichkeit formuliert. Um eine Begrünung von Flachdächern zu garantieren, ist diese in den Festsetzungen vorzuschreiben.

Die als Planungsfaktor angegebene „Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung“ ist in der Festsetzung 13.4 nicht formuliert. Falls diese Maßnahme als Planungsfaktor angerechnet werden soll, ist diesbezüglich eine Ergänzung in den Festsetzungen erforderlich (z.B. Eingrünung der Rückhalteflächen mit Röhricht/Ufervegetation).

Für die Ansaat des Extensivgrünlandes des Streuobst-Komplexes im Westen der Fläche sowie für die Gehölzpflanzungen der Ausgleichsflächen ist ausschließlich autochthones Saat- und Pflanzmaterial zu verwenden. Ein Nachweis ist nach umgesetzter Maßnahme der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Das im Umweltbericht auf Seite 52 genannte Regiosaatgut ist hier nicht zulässig.

Die Pflege der Ausgleichsflächen ist gemäß den Angaben des Umweltberichtes durchzuführen. Die Ausgleichsflächen sind gemäß Entwicklungsziele dauerhaft zu erhalten und ausfallende Gehölze in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Umsetzung der Entwicklungs- und Fertigstellungspflege ist bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Eine unbefristet persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern für die Ausgleichsflächen auf nicht-gemeindlichen Grundstücken ist erforderlich.

Die Ausgleichsflächen sind seitens der Gemeinde an das Ökoflächenkataster (ÖFK) des Landesamtes

Zur Eingriffsregelung –
Kompensationsflächen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung durch die Fachstelle angesprochen. Flach und Pultdächer sind jedoch entsprechend der bereits vorhandenen Festsetzung in begrünter Form auszuführen, außer diese sind mit Photovoltaikanlagen belegt. Dies wird auch weiterhin als zielführend gesehen.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.

Die Rückhaltung erfolgt nicht erst in den vorgesehenen Räumen für die Rückhaltung sondern bereits auch in der vorgeschalteten Gumpenkette mit offener Wasserführung, so dass insgesamt von einer naturnah gestalteten Wasserrückhaltung ausgegangen werden kann.

Eine Ergänzung der Festsetzung ist deshalb nicht erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den allgemeinen Ausführungsbestimmungen zu den Ausgleichsflächen (S.57) ist bereits vermerkt, dass ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden darf.

Eine Ergänzung oder Änderung der Bauleitplanung ist deshalb nicht erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kommune übernimmt die Information der unteren Naturschutzbehörde über die Umsetzung der Entwicklungs- und Fertigstellungspflege.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Sicherung sowie die Meldung beim LFU ist bereits in den Ausführungshinweisen zu den

<p>für Umwelt (LfU) zu melden.“</p> <p>Stellungnahme vom 08.11.2022 (frühzeitige Beteiligung)</p> <p>„Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten nachfolgend genannte Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <p>Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Aus fachlicher Sicht sind die verbindlich vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes zu ergänzen. Für eine wirksame Durchgrünung wird vorgeschlagen an den Parzellengrenzen jeweils private Grünstreifen mit zumindest einreihiger Strauchpflanzung (2 Meter) festzusetzen. Bisher sind zur Durchgrünung des Gewerbegebietes nur Einzelbaumpflanzungen (d.h. je 750 m² neu genutzter Grundfläche ein Laubbaum) verbindlich vorgesehen.<input type="checkbox"/> Da bei der vorliegenden Bauleitplanung ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, wird bei Festsetzung 10.6. vorgeschlagen „Gärten und Vorgärten“ durch „nicht überbaubare private Grundstücksflächen“ zu ersetzen.<input type="checkbox"/> Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Pflanzung einer Baumreihe entlang der Ringstraße sollte auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beibehalten werden. <p>Eingriffsregelung - Kompensationsflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Die Wahl des Planungsfaktors sollte aus fachlicher Sicht überprüft werden. Die genannten und anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen sind nur teilweise verbindlich festgesetzt. Z.B. die Festsetzung 6.2. zu Flachdächern („Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.“) oder Festsetzung 13.4 zu den Rückhaltungen setzen begrünte Flachdächer oder naturnah gestaltete Wasserrückhaltung bisher nicht verbindlich fest. Die Ortsrandeingrünung mit Muldensystem ist als	<p>Ausgleichsmaßnahmen enthalten. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9</p> <p>Anmerkung: Die Zustimmung sowie die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grünordnung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nachdem im Baugebiet keine Parzellen festgesetzt werden und auch nicht zwangsläufig eine Parzellierung der Fläche erfolgen wird, erscheint die Festsetzung von Grünstreifen an den Parzellengrenzen nicht zielführend. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Die Änderung wird wie vorgeschlagen eingearbeitet. <u>Die „Gärten und Vorgärten“ werden begrifflich durch „nicht überbaubare private Grundstücksflächen“ ersetzt.</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Die im FNP vorgesehene Pflanzung einer Baumreihe wird in den Bebauungsplan übernommen. Diese wird in den bereits festgesetzten Streifen zur Pflanzung einer Wildgehölzhecke vorgesehen.</u></p> <p>Eingriffsregelung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planungsfaktor ist aktuell mit 10% bei maximal möglichen 20% festgelegt und erscheint auf Grund der vorgesehenen Maßnahmen im Baugebiet als angemessen.</p>
---	--

<p>Ausgleichsfläche festgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none">□ Für die im Norden vorgesehene interne Ausgleichsmaßnahme ist der Heckenstreifen als dreireihige Gehölzpflanzung festzusetzen. Aufgrund der geringen Breite der Gehölzpflanzung entspricht das Entwicklungsziel einer standortgerechten Hecke (anstelle B212 Feldgehölz; Begründung unter 5.2.2.4). □ Bei der im Westen vorgesehenen Entwicklung einer „Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland“ ist für eine Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme sicherzustellen, dass sowohl der Wall als auch die Gumpenkette naturnah und „mähar“ gestaltet werden. Das zu entwickelnde Extensivgrünland ist, wie vorgesehen, 2 x jährlich zu mähen. Bei dieser Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklungszeit (Abschlag Timelag) noch zu berücksichtigen. □ Die Ausgleichsflächen sind der freien Landschaft zuzuordnen und dürfen nicht in Privatgrundstücke einbezogen werden (keine Einzäunung!). □ Bei Ausgleichsflächen ist nur die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss nach Maßnahmendurchführung vorgelegt werden. □ Die Ausgleichsflächen sind, da nur Teilflächen überplant werden, im Gelände kenntlich zu machen.“	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Entsprechend der Anregung wird das Entwicklungsziel in B112 Mesophiles Gebüsch/Hecke geändert. Die Beschreibung wird um den Zusatz 3-reihig ergänzt.</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wall und Gumpen werden entsprechend ausgebildet. Entsprechend der „Arbeitshilfen zur Entwicklung und Erhaltung von Ökoflächen“ ist die Entwicklungszeit von Streuobstbeständen mit einer Zeitdauer von 10-25 Jahren angegeben, für Extensivgrünland mit 5-10 Jahren. Da der Leitfaden erst ab Entwicklungszeiten von 26 Jahren einen Abschlag von den Wertpunkten vorsieht, ist dies nicht erforderlich. Änderungen an der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verbot der Einzäunung ist bereits in den Ausführungen zu den Ausgleichsflächen aufgenommen. Änderungsbedarf besteht nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dies ist bereits bei den Ausführungen zu den Ausgleichsflächen aufgenommen. Änderungsbedarf besteht nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherung der Ausgleichsflächen durch Eichenpflocken ist bereits in der Beschreibung der Ausgleichsflächen enthalten.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Ersatz der Begriffe Gärten und Vorgärten durch „nicht überbaubare private Grundstücksflächen“➤ Übernahme der Baumreihe aus dem FNP als Festsetzung in den Bebauungsplan➤ Änderung des Entwicklungsziels der nördlichen Hecke in B112
--	--

	Mesophiles Gebüsch
5i LRA, Städtebau	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>Stellungnahme vom 16.03.2023</p> <p>„Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung. Folgende Sachverhalte sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:</p> <p>Grundsätzlich sollte die Bauintensität vom inneren Teil des Ortes zum Übergang zur freien Landschaft abnehmen. Im vorliegenden Gewerbegebiet sind am Ortsrand Gebäude mit einer Wandhöhe im Bereich von I bis 10,75 m (+ 0,75 m Oberkante Erdgeschoss) zulässig. Dies entspricht baulichen Anlagen mit vier Geschossen am Ortsrand. Eine vergleichbare Entwicklung ist im gesamten Ortsbereich von Teugn nicht vorhanden.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht sollte die bauliche Höhenentwicklung I und II reduziert werden, um das vorhandene Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.“</p> <p>Stellungnahme vom 08.11.2022 (frühzeitige Beteiligung)</p> <p>„Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung. Folgende Sachverhalte sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:</p> <p>Grundsätzlich sollte die Bauintensität vom inneren Teil des Ortes zum Übergang zur freien Landschaft abnehmen. Im vorliegenden Gewerbegebiet sind am Ortsrand Gebäude mit einer Wandhöhe im Bereich von I bis 10,75 m (+ 0,75 m Oberkante Erdgeschoss) zulässig. Dies entspricht baulichen Anlagen mit vier Geschossen am Ortsrand. Eine vergleichbare Entwicklung ist im gesamten Ortsbereich von Teugn nicht vorhanden.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht sollte die bauliche Höhenentwicklung I und II reduziert werden, um das vorhandene Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.“</p>	<p>Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auch die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung enthielt die entsprechenden Ausführungen. Entsprechend der Beratungen im Gemeinderat sollen die getroffenen Festsetzungen jedoch beibehalten werden. An dieser Entscheidung wird festgehalten. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9</p> <p>Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Höhenentwicklung im Geltungsbereich wurde durch den Gemeinderat bereits bei der Erstellung der Unterlagen zum Vorentwurf umfangreich diskutiert. Grund für die getroffenen Festsetzungen ist der Bauwunsch des bereits im Geltungsbereich ansässigen Betriebes. Für wirtschaftliche Bauabläufe sollen in einer neu zu errichtenden Halle Abkippvorgänge eines LKWs möglich sein. Die optimierte Nutzbarkeit – es handelt sich um ein Gewerbegebiet – wurde in der Diskussion über städtebauliche Gesichtspunkte gestellt.</p> <p>Beschluss zur Änderung des</p>

	<p>Flächennutzungsplans/ zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der des Bebauungsplanes.</p>
<p>5j, LRA, Bauplanungsrecht</p>	
<p>Einwand/Hinweis</p>	<p>Beschluss zum Einwand/Hinweis</p>
<p>Stellungnahme vom 16.03.2023</p> <p>„Von Seiten des Sachgebiet 41 – Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Die im ersten Beteiligungsverfahren gemachten Anmerkungen wurden berücksichtigt.“</p> <p>Stellungnahme vom 08.11.2022 (frühzeitige Beteiligung)</p> <p>„Von Seiten des Sachgebiet 41 – Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Anmerkungen sollten für das nachfolgende Verfahren berücksichtigt werden:</p> <p>Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen. Zu den formellen Anforderungen an eine Satzung gehört auf den Bebauungsplan auch eine Präambel, räumlicher Geltungsbereich, Bestandteile der Satzung, Inkrafttreten, etc.. Diese fehlen auf dem aktuellen Vorentwurf.</p> <p>Begründung Ziffer 4.2: Dieser Punkt sollte überarbeitet werden. Zum einen passt er nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zusammen (Ziffer 2.3). Zum anderen ist er auch falsch. Die Betriebsleiterwohnungen können höchstens ausnahmsweise zugelassen werden.“</p>	<p>Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9</p> <p>Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Bebauungsplan wird zur Endfassung eine Präambel vorweggestellt. Aktuell besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>In der Begründung unter 4.2 wird ergänzt, dass Wohnungen für Betriebsleiter etc. ausnahmsweise zugelassen werden können.</u> Ein Widerspruch zwischen Festsetzung und Begründung kann nicht erkannt werden. Entsprechend der Festsetzung ist ausschließlich auf Flurnummer 322/5 Betriebsleiterwohnen ausnahmsweise zulässig, lt. Begründung ist dies mit „in einem Teilbereich“ beschrieben. Änderungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Die oben genannten</p>

	<p>Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ergänzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen in der Begründung.
<p>10, Bayernwerk Netz</p>	
<p>Einwand/Hinweis</p>	<p>Beschluss zum Einwand/Hinweis</p>
<p>Stellungnahme vom 02.03.2023</p> <p>„zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Unsere Stellungnahme vom 18.10.2022 behält weiterhin ihre Gültigkeit.“</p> <p>Stellungnahme vom 18.10.2022 (frühzeitige Beteiligung)</p> <p>„zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Vorsorglich möchten wir auf ein bestehende Hausanschlusskabel im überplanten Bereich hinweisen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei 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</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme lag dem Gemeinderat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Abwägung vor. An den gefassten Beschlüssen wird festgehalten. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen betreffen in erster Linie die Erschließungsplanung bzw. die konkrete Umsetzung von Baumaßnahmen. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht von Relevanz.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan:</p> <p>Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p>

Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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.

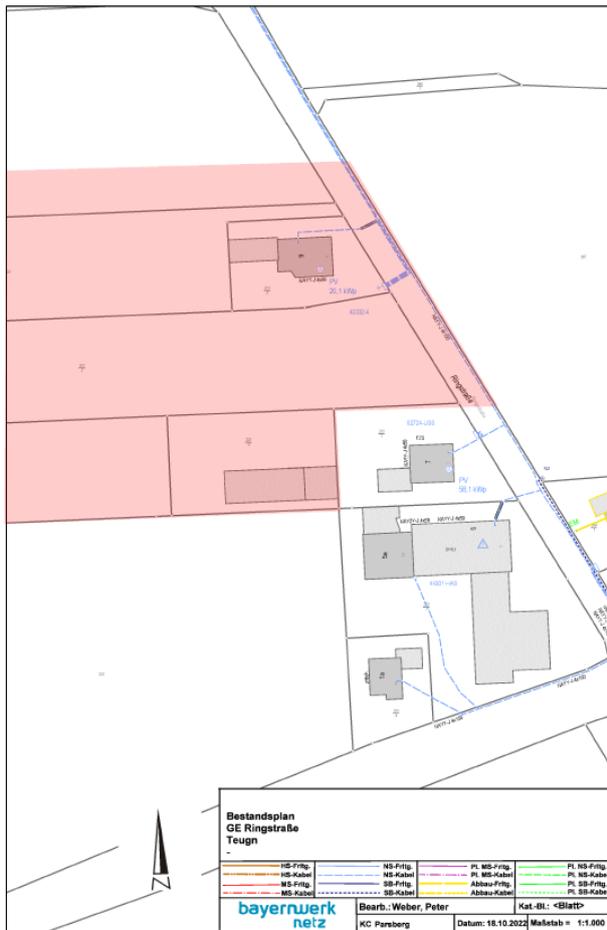
Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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/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.



11 DT Netzproduktion-Telekom

Einwand/Hinweis

Stellungnahme von 07.02.2023

„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 06.02.2023 bei uns

Beschluss zum Einwand/Hinweis

Anmerkung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie bei der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung betreffen diese jedoch die Erschließungsplanung, die nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

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“

Beschluss zum Bebauungsplan:
Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

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 Telekommunikationsdienstleistungen 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

Stellungnahme vom 23.09.2022 (frühzeitige Beteiligung)

„Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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 zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Zur Abstimmung der Bauweise und für die

Anmerkung:

Die Zustimmung sowie die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch die Erschließungsplanung, die nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschluss zum Bebauungsplan:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

<p>rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:</p> <p>telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p>	
<p>14 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz</p>	
<p>Einwand/Hinweis</p>	<p>Beschluss zum Einwand/Hinweis</p>
<p>Stellungnahme vom 17.10.2022 (frühzeitige Beteiligung)</p> <p>„die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.</p> <p>Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell das verfolgte Ziel, neue Gewerbeflächen im Bedarfsfall zu schaffen und damit gegebenenfalls auch erforderliche Betriebserweiterungen und -weiterentwicklungen zu ermöglichen.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass zu berücksichtigende Standortbelange ansässiger Gewerbe-/Handwerksbetriebe in einem notwendigen Umfang im Rahmen der hier laufenden Planungen ausreichend einfließen und berücksichtigt werden.</p> <p>Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.</p> <p>Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.“</p>	<p>Anmerkung: Die Zustimmung sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld der Erstellung des Vorentwurfs fand eine Abstimmung mit den bereits im Geltungsbereich ansässigen Gewerbetreibenden statt. Die Interessen dieser wurden anschließend entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p>
<p>19 REWAG & Co KG</p>	
<p>Einwand/Hinweis</p>	<p>Beschluss zum Einwand/Hinweis</p>
<p>Stellungnahme vom 17.02.2023</p> <p>„wir danken für Ihr Schreiben zur Aufstellung des</p>	<p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße", womit Sie uns als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren der kommunalen Bauleitplanung beteiligen und nehmen wie folgt Stellung</p> <p>Sparte Erdgas Die Stellungnahme vom 04.10.2022 hat weiterhin Bestand. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601-3472)</p> <p>Sparte Strom Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der Regensburg Netz GmbH. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Pfeifer (0941 601-3405)</p> <p>Sparte Telekommunikation Die Stellungnahme vom 04.10.2022 hat weiterhin Bestand. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Zweckerl (0941 601-3419)</p> <p>Das Versorgungsnetz der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH verändert sich stetig. Somit verändern sich auch die Netzparameter, wie z. B. Leistung, Spannung, Druck und Fließgeschwindigkeit. Diese Gegebenheit erfordert immer wieder neue Strategien in der Netzplanung und Netzberechnung. Folglich ist diese Stellungnahme nur zeitlich begrenzt gültig!</p> <p>Stellungnahme vom 04.10.2022 (frühzeitige Beteiligung) „wir danken für Ihre E-Mail zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Ringstraße", womit Sie uns als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren der kommunalen Bauleitplanung beteiligen und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Sparte Erdgas Die REWAG plant eigenwirtschaftlich keine Gaserschließung. Sollte eine Erschließung mit Kostenbeteiligung erwünscht sein, wird die Wirtschaftlichkeit geprüft. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601-3472)</p> <p>Sparte Strom Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der Regensburg Netz GmbH. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Pfeifer (0941 601-3405)</p>	<p>Die Stellungnahme vom 04.10.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung lag dem Gemeinderat bereits zur Abwägung vor. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9</p> <p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p>
---	---

<p>Sparte Telekommunikation Die REWAG plant eigenwirtschaftlich keine Erweiterung des bestehenden Glasfasernetzes in den Gemeinden des Landkreises Regensburg. Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen der Maßnahme, um die Rahmenbedingungen für eine potenzielle synergetische Erschließung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung detailliert zu prüfen. Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und gegebenenfalls eine örtliche Einweisung anzufordern. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Zweckerl (0941 601-3419)</p> <p>Das Versorgungsnetz der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH verändert sich stetig. Somit verändern sich auch die Netzparameter, wie z. B. Leistung, Spannung, Druck und Fließgeschwindigkeit. Diese Gegebenheit erfordert immer wieder neue Strategien in der Netzplanung und Netzberechnung. Folglich ist diese Stellungnahme nur zeitlich begrenzt gültig!</p> <p>Wir bitten Sie deshalb, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.“</p>	
<p>21 Wasserwirtschaftsamt Landshut 31.10.2022</p>	
<p>Einwand/Hinweis</p>	<p>Beschluss zum Einwand/Hinweis</p>
<p>Stellungnahme vom 22.03.2023</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Niederschlagswasser aus bebauten und befestigten Flächen, welches gesammelt abfließt, ist rechtlich dem Abwasser zugeordnet. Wie bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 31.10.2022 angemerkt, sind keine Angaben zum schadlosen Ableiten des Niederschlagswassers enthalten. Ein Vorhaben ist jedoch nur dann zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Gemeinden ist für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Nur so kann im Rahmen einer Bauleitplanung gewährleistet werden, dass alle Grundstücke bebaubar und nutzbar sind. Die Gemeinde hat einer Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde zu legen, die eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ermöglicht.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Flächen für Maßnahmen zur Sammlung und Pufferung von anfallendem Oberflächenwasser dargestellt und festgesetzt. (s.a. Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: „Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption)“). Zwischenzeitlich wurde durch BBI-Ingenieure eine Bemessung der notwendigen Rückhaltevolumen vorgenommen. Diese betragen 88 m³ bzw. 183 m³</p>

<p>Aus fachlicher Sicht sollte vorrangig eine breitflächige Versickerung angestrebt werden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertests exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollte diese Möglichkeit aufgrund eines nicht sickerfähigen Untergrundes entfallen, so sollte zunächst die Einleitung in ein Oberflächengewässer/gezieltes Versickern und erst dann die Einleitung in ein öffentliches Kanalnetz geprüft werden. Die Pflicht zur Niederschlagswasser-beseitigung geht dann auf den jeweiligen Grundstückseigentümer über. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Rechtsbehörde einzuholen.</p> <p>Die reine dimensionslose Darstellung von Rückhaltebecken angrenzend an die rechtlich bindenden Baugrenzen reicht in diesem Fall aus fachlicher Sicht nicht aus. Es bedarf eines Entwässerungskonzeptes auf Ebene der Bauleitplanung.“</p> <p>Stellungnahme vom 31.10.2022 (frühzeitige Beteiligung) „zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit: 1. Niederschlagswasserbeseitigung Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht eine</p>	<p>Die Verpflichtung zur Rückhaltung und Pufferung vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz wurde durch einen städtebaulichen Vertrag auf die Grundstückseigentümer übertragen. Die Festsetzung im Bebauungsplan wird um die notwendigen Volumen ergänzt und das Entwässerungskonzept den Unterlagen zur Bauleitplanung beigelegt. Bei neuen Bauanträgen wird für diese ein Entwässerungskonzept gefordert.</p> <p>Sickertests im Geltungsbereich werden nicht als Möglichkeit gesehen, da die Flächen bereits überwiegend baulich genutzt werden.</p> <p>Die beschriebenen Ergänzungen werden in den Bauleitplan aufgenommen.</p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan:</p> <p>Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dimensionierung der Rückhaltebecken entsprechend dem Entwässerungskonzept von BBI-Ingenieure, oder auf Nachweis, Aufnahme in die Bauleitplanung. <p>Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung. Die Ausführungen werden zur Kenntnis</p>
---	---

<p>Versickerung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser vor. Angaben zur schadlosen Ableitung fehlen und sind zu ergänzen.</p> <p>Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.</p> <p>Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickerstest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.</p> <p>Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.</p> <p>Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.</p> <p>Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.</p> <p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u> Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).</p> <p>2. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach</p> <p>Wir empfehlen die Anwendung der Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV). Sie unterstützt Kommunen und ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur.</p> <p>Konkret empfehlen wir die verbindliche Festsetzung von Gründächern. Diese wirken sich aufgrund der</p>	<p>genommen. Im Bebauungsplan sind bereits Flächen gekennzeichnet, die für Maßnahmen für die Sammlung, Ableitung und Pufferung von Oberflächenwasser zu verwenden sind.</p> <p>Darüber hinaus wird die Entwässerungsplanung auf die Ebene des Bauantrags verlagert, um flexibel auf die tatsächlich erfolgende Nutzung reagieren zu können.</p> <p>Änderungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ist deshalb nicht vorhanden.</p> <p>Zu 2. Wasserhaushalt/Klimaanpassung/Gründach Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Dachgestaltung im Geltungsbereich wurde intensiv durch den Gemeinderat diskutiert und entsprechend der aktuellen Festsetzungen entschieden. Argumente wie kostengünstiges Bauen und Verwirklichung der individuellen Bauwünsche wurde hier über den Vorteil der Pufferung von Niederschlagswasser</p>
---	---

<p>Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Mit einem Gründach lassen sich bis zu 70% des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten!</p> <p>Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.</p> <p>Wir empfehlen zudem die Festsetzung von Zisternen zur Regenwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung) auf den einzelnen Bauparzellen.</p> <p>3. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.</p> <p>Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben). Eine schadlose Ableitung muss sichergestellt werden. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal ist nicht zulässig.</p> <p>Es sollten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB getroffen werden, um mögliche Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u> „Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“ „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt.“ „Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B.</p>	<p>gestellt. Änderungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ist deshalb nicht vorhanden.</p> <p>Zu 3. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie vorgeschlagen sind bereits entsprechende Anlagen am Rand des Geltungsbereichs in der Bauleitplanung enthalten.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen werden wie vorgeschlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, mit Ausnahme der Festsetzung zur Rohfußbodenoberkante. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist zur Minimierung der Höhenentwicklung eine tiefere Anordnung wünschenswert. Zudem können auch geeignete anderweitige Schutzmaßnahmen getroffen werden.</p>
--	---

<p><i>Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“</i> <i>„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</i> <i>„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“</i></p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:</p> <p><i>Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</i></p> <p>4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / Produktionsabwässer</p> <p>Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) und das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§ 58 WHG) sollte hingewiesen werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. <u>Diese werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</u></p> <p>Zu 4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Produktionsabwässer Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. <u>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.</u></p> <p>Beschluss zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet</p> <p>➤ Ergänzung der Festsetzungen: „Schutz vor Schäden durch Überschwemmung nach Starkregen: Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können,</p>
--	--

	<p>sind verboten. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.</p> <p>➤ Ergänzung der Hinweise: „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“ „Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Produktionsabwässer Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§62 WHG) und das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§58 WHG) wird hingewiesen</p>
--	--

Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

B1 Bürger 1	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis

Stellungnahme vom 31.10.2022 (frühzeitige Beteiligung)

„Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet An der Ringstraße" Gemeinde Teugn – Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Widerspruch

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren vom Gemeinderat,

wir erheben Widerspruch zu o.g. geplantem Bauvorhaben.

Die Erweiterung des Baugebiets "An der Ringstraße" würde weitere Versiegelung von Flächen bedeuten.

Das derzeitige Kanalnetz fasst bei Starkregen die Wassermengen nicht (siehe Anlage). Bei Anschluss des geplanten Bauvorhabens würde sich die Wassermenge abermals erhöhen und die Anwohner der Saaler Straße wieder der Gefahr der Überflutung aussetzen.

Von Seiten der Gemeinde wurden bislang keine einschneidenden, erfolgreichen Vorkehrungen zur Verbesserung bei Starkregen bzw. Verhinderung von Überflutung unternommen.

Wir bitten daher die zuständigen Behörden, um genaueste Prüfung der vorhandenen Wasserproblematik.“



Anmerkung:

Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan sind bereits Flächen für Rückhaltung und Pufferung von Niederschlagwasser vorgesehen. An den Grenzen des Geltungsbereichs sind ebenfalls Flächen vorgesehen, die eine Pufferung von schadlose Ableitung von Oberflächenwasser ermöglichen sollen.

Darüber hinaus wurde die Entwässerungsplanung auf die Ebene des Bauantrags verschoben, um flexibel auf die tatsächlich erfolgende Nutzung reagieren zu können.

Es ist möglich, das Genehmigungsverfahren nach Art 58 BayBO für Gewerbe- und Handwerksbetriebe durch örtliche Bauvorschrift auszuschließen. Dies wird im vorliegenden Fall vorgesehen, um die Prüfung des jeweiligen Bauantrags durch die Fachstellen sicher zu stellen. Hierdurch kann die Erstellung einer korrekten Entwässerungsplanung sichergestellt werden.

Die entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss zum Bebauungsplan:

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

- Aufnahme der Festsetzung: „Genehmigungsfreistellung

Die Genehmigungsfreistellung wird für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.“

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Beschluss:

**Mehrere Beschlüsse
Anwesend 9**

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

Beschluss:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat billigt den geänderten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.02.2025 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse und beschließt die erneute Auslegung/Veröffentlichung des geänderten Entwurfsstands sowie die erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

**Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

Behandlung der offenen Fragen zum Gewerbegebiet an der Ringstraße

GRM Blümel erkundigt sich zu Einwand 5f LRA, kommunales Abfallrecht, wie die Umsetzung des Haftungsausschlusses zu erfolgen hat.
Frau Arnold erklärt, dies wird durch die Vorhabenträger selbst geregelt.

GRM Eisenreich fragt zu Einwand 21 Wasserwirtschaftsamt Landshut hinsichtlich des Rückhaltevolumens von 88 m³ bzw. 183 m³, wann welches Volumen notwendig ist.
Frau Arnold erläutert, dass sich die Rückhaltung von 183 m³ auf 88 m³ reduzieren kann, wenn die Dachflächen mit Retentionsmaßnahmen ausgeführt werden - was laut Bebauungsplan zulässig wäre. Dies wurde vom Büro BBI, das für die Erstellung des Entwässerungskonzepts beauftragt war, festgestellt. Derzeit ist die konkrete künftige Bebauung nicht bekannt, da der Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Daher wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 13.4 festgelegt, dass die Dimensionierung der Becken nur eine Signatur und keine quantitative Rückhaltung darstellt. Zur Sicherstellung der ausreichenden Dimensionierung wurde zudem aufgenommen, dass im Zuge des Bauantrags eine Erschließungskonzeption zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorgelegt werden muss.

GRM Eisenreich erkundigt sich, ob es richtig ist, dass die 183 m³ für die Rückhaltung dann erforderlich werden, wenn keine Retentionsdächer ausgeführt werden und die nach Bebauungsplan zulässige Bebauung ausgeführt wird.
Frau Arnold antwortet, dass das vorliegende Entwässerungskonzept zu diesem Ergebnis kommt.

6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kellergarage, Rosenstr. 11, FINr. 226, Gemarkung Teugn

**Zurückgestellt
Anwesend 9**

7. Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Ausstellungsgebäudes, Ringstr. 5, FlNr. 323/1, Gemarkung Teugn

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Geplant ist die teilweise Aufstockung des bestehenden Gewerbebetriebs um ein weiteres Geschoss. Im Obergeschoss soll ein weiterer Ausstellungsbereich mit Beratung, 2 Balkone und eine Außentreppe entstehen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung der Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient, die Erweiterung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3a Nr. 1a, 2 und 3 BauGB).

Auch wenn künftige Bebauungen grundsätzlich nicht für die Wertung des sich Einfügens relevant sind wird sich die direkte Umgebung zum Antragsgrundstück in absehbarer Zeit dahingehend verändern, dass sowohl südlich des Grundstücks aufgrund des aufgestellten Bebauungsplans „Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker“ als auch nördlich des Baugrundstücks in dem Bereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „An der Ringstraße“ die bauliche Entwicklung in einer ähnlichen Form gewerblich weiterentwickeln/verändern. Daher ist die Erweiterung städtebaulich vertretbar. Die Erschließung wird aufgrund der beantragten Aufstockung nicht verändert. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Der Stellplatznachweis sieht für das gesamte Grundstück 35 offene Stellplätze vor.

Diskussion:

GRM Blümel steht dem Antrag positiv gegenüber, da dem Gewerbetreibenden dadurch die Möglichkeit zum weiteren Aufbau des Unternehmens gegeben wird.

GRM Ebner äußert, dass das Gebäude durch die Aufstockung vorerst zwar deutlich herausrage, sich nach der Bebauung der angrenzenden Bauleitverfahren jedoch gut einfügen werde. Auch GRM Eisenreich hält die Aufstockung für vertretbar.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

8. Beratung und Beschlussfassung Straßennamen Handwerkerhof

Bürgermeister Jackermeier bittet die GRM um Vorschläge für den künftigen Namen der Erschließungsstraße im Handwerkerhof. Die Straßenbenennung ist erforderlich, um dann einen Vermessungsauftrag an das Vermessungsamt erteilen zu können.

Diskussion:

GRM Kürzl schlägt aufgrund der Historie in Teugn mit dem vormals fürstbischöflichen Brixener Lehenshof den Namen „Brixener Hof“ vor.

Bürgermeister Jackermeier begrüßt den Vorschlag, hält den Namen aber beim künftigen Wohngebiet „Abbacher Weg“ für sinnvoller, da sich hier gleich in der Nähe das „Brixener Holz“ befindet.

Zweiter Bürgermeister Jehl appelliert an einen kurzen Namen ohne Umlaute und ohne Bindestrich-Schreibweise.

GRM Eisenreich spricht sich für den Namen „Gensbuckel“ aus, da dies ebenfalls einen historischen Bezug habe.

GRM Ebner hält „Handwerkerhof“ für geeignet, ebenso wie GRM Schwank und GRM Suß.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Straßennamen „Handwerkerhof“ für die Erschließungsstraße im Handwerkerhof.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 6 Nein 3 Anwesend 9

9. Mitteilungen und Anfragen

Bürgermeister Jackermeier informiert:

Die Bürgerversammlung findet am Montag, den 10.03.2025, um 19:00 Uhr im Gasthaus Loidl, Weiherweg 2 in Teugn statt.

Die nächste Gemeinderatssitzung ist für Montag, den 24.03.2025 geplant.

In der letzten Bürgermeisterrunde wurde das Thema „Kommunale Wärmeplanung“ behandelt. In einer der nächsten Gemeinderatssitzungen wird dem Gremium hierzu das Angebot der Energieagentur Regensburg vorgestellt.

Ebenfalls in der nächsten Sitzung werden die Angebote für den Ersatz des Gemeindebusses und auch für den gemeindlichen Bauhofbus vorgestellt. Bürgermeister Jackermeier bittet die Werbegemeinschaft Teugn, sich Gedanken hinsichtlich der (Werbe-)Beklebung zu machen.

Die Stelle für die hauswirtschaftliche Kraft zur Essensausgabe in der Kindertagesstätte wurde zum 01.03.2025 besetzt.

Für die Problematik mit dem übervollen Bus von Teugn zur Realschule Abensberg zeichnet sich nun eine Lösung ab. Linie 6008 fährt aufgrund der Baustelle in Saal demnächst über Teugn, was zu einer Entlastung des anderen Busses führen dürfte.

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 9

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

gez.
Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister

gez.
Tobias Zeitler
Schriftführung