SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 30.01.2023

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

---

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

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

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

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

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

1 Gemeinde Hausen
2 Gemeinde Saal a.d. Donau
4 Markt Langquaid
8 Amt für ländliche Entwicklung
9 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
11 DT Netzproduktion GmbH
12 Energienetze Bayern GmbH
13 Erdgas Südbayern GmbH
15 Industrie- und Handelskammer
18 Regionaler Planungsverband

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

			FNP	BBP
3	Markt Bad Abbach	26.09.2022	X	X
5a	Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht	07.11.2022	X	
5b	Landratsamt Kelheim – Naturschutz	07.11.2022	X	
5c	Landratsamt Kelheim – Kreisstraßenverwaltung	07.11.2022	X	
5d	Landratsamt Kelheim – staatliches Abfallrecht	07.11.2022	X	X
5e	Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz	07.11.2022	X	
5f	Landratsamt Kelheim – Städtebau	07.11.2022	X	X

5g	Landratsamt Kelheim – kommunales Abfallrecht	07.11.2022		X
5h	Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat	07.11.2022		X
6	Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung	18.10.2022	X	X
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	22.10.2022	X	X
16	Pledoc	07.10.2022	X	X
19	REWAG&Co KG	04.10.2022	X	X
20	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	09.11.2022	X	X

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

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

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

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

Ohne Beschluss

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 12

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Teugn, 01.02.2023

i.A. Tobias Zeitler
Verwaltungsrat

Bayern Gemeinde Teugn

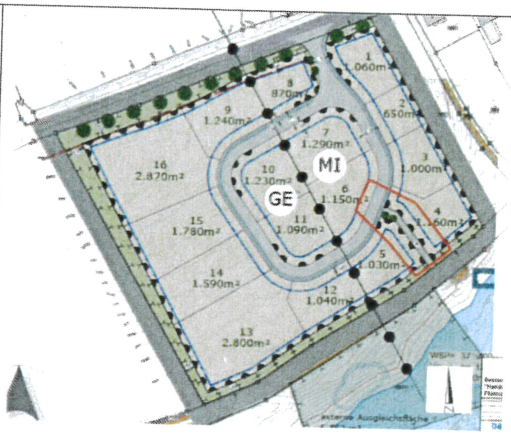
SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 30.01.2023

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

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

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
10 **Bayernwerk Netz** **18.10.2022**	„zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: **Unsere Stellungnahme vom 13. Januar 2022 behält weiter ihre Gültigkeit.** Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen." Stellungnahme vom 13.01.2022: „Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer **neuen Transformatorenstation** erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich des Fußwegs zwischen Parzelle 4 und 5 eingeplant werden. Der Bereich ist im anhängenden Plan markiert.	**Anmerkung:** Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 13.01.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 19.09.2022 abgewogen. Entsprechend dieser Stellungnahme wurde im Südosten des Geltungsbereichs wie gefordert eine Fläche für eine neue Transformatorenstation aufgenommen. Da die übrigen Hinweise die Erschließungsplanung betreffen, besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf Eben der Bauleitplanung.



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

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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

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 Zeit-fenster 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.“	

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Teugn, 01.02.2023

i.A. Tobias Zeitler
Verwaltungsrat

Bayern Gemeinde Teugn

SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 30.01.2023

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

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

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

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

	Zu den Planungen als Mischgebiet möchten wir ergänzen, dass wir es grundsätzlich begrüßen, wenn sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen in durchmischten Strukturen Berücksichtigung in den Planungen finden. Für die Entwicklung durchmischter baulicher Strukturen (Nutzungsmischungen) spricht aus unser Sicht eine Vielzahl an Gründen. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise generell anzuführen, dass eine kleinräumig verschränkte Entwicklung von verschiedenen Funktionalitäten, wie zum Beispiel Wohnen, Arbeiten, Freizeit oder Versorgung, Lebensqualität sichern kann. Jedoch muss eine tatsächliche und ausreichenden Mischnutzung in der Umsetzung sichergestellt sein. Eine geplante Mischnutzung darf sich nicht über eine schleichende Entmischung ("Umkippen") von einem MI-Gebiet hin zu einem Gebiet mit überwiegenden Wohnanteilen entwickeln. Um solche Entwicklungen zu verhindern, sind aus unserer Sicht entsprechende Maßnahmen möglichst frühzeitig zu ergreifen und umzusetzen. Eine Zustimmung zum o. g. Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.“ **Stellungnahme vom 21.12.2021:** „Wir können dem Planungsanlass grundsätzlich folgen und begrüßen die Schaffung neuer bzw. weiterer geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall. Außerdem begrüßen wir die Ausweisung bzw. Entwicklung gewerblich nutzbarer Flächen, insbesondere dann, wenn auf kommunaler Ebene ein möglicher Bedarf lokaler Gewerbe- und Handwerksbetriebe,	

	auch aus dem KMU-Bereich, bei der Entwicklung neuer Gewerbegebietsflächen generell auch mit einbezogen wird. Im Zuge der Planungen möchten wir auch darauf hinweisen, dass in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich bereits bestehende gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Der branchentypischen Eigenart nach können von solchen Betrieben auch betriebsbedingte Emissionen ausgehen. Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir es, wie in den Planunterlagen angeführt, auch immissionsschutzrechtliche Belange mit in die Planungen mit einzubeziehen. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht generell von Bedeutung, dass die zulässige Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet. Neue Festsetzungen dürfen keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben) zur Folge haben und sollten in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten keine Einschränkungen herbeiführen. Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.“	

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Teugn, 01.02.2023

i.A. Tobias Zeitler
Verwaltungsrat

Bayern
Gemeinde Teugn

SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 30.01.2023

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

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

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
17 **Regierung Niederbayern** **11.10.2022**	**Zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan:** „die Gemeinde Teugn beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes zu schaffen. Der Bebauungsplan "Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker" soll im Parallelverfahren aufgestellt werden. Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 27.01.2022 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen. **Hinweis:** Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen" vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung." **Stellungnahme vom 27.01.2022 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan:** „die Gemeinde Teugn beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit	**Anmerkung:** Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

	Deckblatt Nr. 12, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes zu schaffen. Der Bebauungsplan "Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker" soll im Parallelverfahren aufgestellt werden. Die Planunterlagen sind aus landesplanerischer Sicht vollständig, der Bedarf am geplanten Standort ist in der Begründung des Bebauungsplanes zudem nachvollziehbar begründet. Die gleichzeitige Rücknahme einer nicht aktivierbaren Gewerbefläche aus dem Flächennutzungsplan wird ausdrücklich begrüßt. Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. ***Hinweis:*** Die Gemeinde Teugn befindet sich in der Planungsregion Regensburg (11). Die falsche Zuordnung zur Planungsregion Oberpfalz Nord (6) sollte in der Begründung noch korrigiert werden."	

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Teugn, 01.02.2023

i.A. Tobias Zeitler
Verwaltungsrat

Bayern Gemeinde Teugn

SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 30.01.2023

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

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

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
21 **Wasser-wirt-schafts-amt Landshut** **02.11.2022**	**Zum Flächennutzungsplan:** „1. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement Gemäß Erläuterungsbericht zum Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept der Ferstl Ing.-GmbH aus dem Jahr 2017 ist im Umfeld des Geltungsbereichs eine Hochwasserrückhaltung geplant. Durch das Bauleitplanvorhaben sollten die Möglichkeiten der Hochwasserrückhaltung nicht eingeschränkt werden (z. B. durch die geplante Ausgleichsfläche oder Entwässerungsanlagen). Bestehende Unsicherheiten in der Dimensionierung des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) sollten ggf. bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens geklärt werden." **Stellungnahme vom 28.01.2022** „zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung geben wir folgende Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit: **1. Abwasserbeseitigung** In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. § 58 WHG (Indirekteinleitergenehmigung) hingewiesen. Dieser Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um größere Beachtung zu erlangen. Der Bebauungsplan enthält keine Aussagen zur Entsorgung von gesammeltem Niederschlagswasser. Laut Begründung zum Bebauungsplan soll gesammeltes Niederschlagswasser nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone versickert werden. Dies entspricht den rechtlichen und fachlichen Vorgaben. Mit Verweis auf die Aussagen des Baugrundgutachtens erscheint aber eine Versickerung nicht flächendeckend möglich. Die laut Baugrundgutachten durchgeführte Erkundung der Versickerungsfähigkeit an nur einer Stelle ist zur Entscheidung über ein Entwässerungskonzept	**Anmerkung:** **Zum FNP** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die beiden Verfahren werden gleichzeitig vorangebracht und das Büro Ferstl ist auch in das Verfahren zur Bauleitplanung eingebunden. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.

	nicht ausreichend. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher nachzureichen. Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer dieses Benutzungsrecht nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wäre eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Auch Mischformen von Versickerung und Einleitung in ein oberirdisches Gewässer können betrachtet werden (z. B. Teilversickerung auf den Parzellen mit Notüberlauf in einen Regenwasserkanal und Einleitung in das Roithbauernbäuchlein). Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns. Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise erscheinen uns zum derzeitigen Erkundungsstand nicht sinnvoll.	

2. Gewässer und Hochwasserrisikomanagement

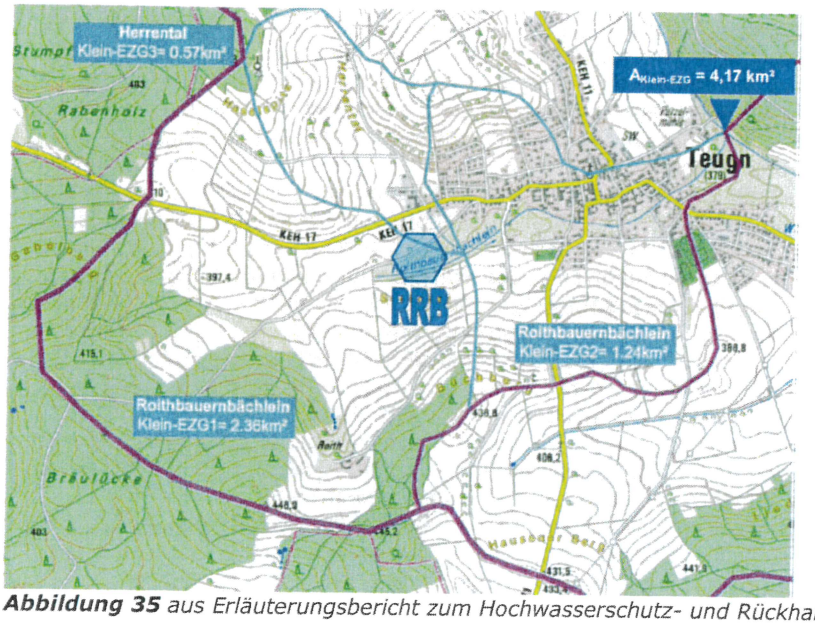


Abbildung 35 *aus Erläuterungsbericht zum Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept*

Der Geltungsbereich liegt ca. 60 m nördlich des Roithbauernbächleins und ca. 20 m westlich eines namenlosen Zuflusses zum Roithbauernbächlein. Für diese Gewässer liegt uns eine Überschwemmungsgebietsberechnung aus dem Jahr 2017 vor (Bestandteil des Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept, IB Ferstl). Demnach ist der Geltungsbereich bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100) nicht von Überschwemmungen betroffen, die von oberirdischen Gewässern ausgehen.
Gemäß Erläuterungsbericht zum Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept ist im Umfeld des Geltungsbereichs eine Hochwasserrückhaltung geplant (siehe Abbildung 35).
Im Zusammenhang damit steht vermutlich die Festsetzung Nr. 13.4 „Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser". Uns erscheint es aber nicht klar, was damit gemeint ist (für den Laien unverständlich). Die Bezeichnungen und die Symbolik sollten eindeutig gewählt werden.

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

3. Überflutungen infolge von Starkregen
Bauliche Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt: Sturzfluten, Starkregen und hohe Grundwasserstände. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes bzw. des Außeneinzugsgebietes ist hier mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).
Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen eine Erhebung der topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) und die Durchführung einer Gefährdungs-und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.
Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben).
Auch die Straßen- und Entwässerungsplanung im geneigten Gelände verdient besonderes Augenmerk: Straßen sollten so angelegt werden, dass sie Oberflächenwasserabfluss aufnehmen und schadlos abführen können. An der Tiefstelle der Ringstraße sollte eine aus dem Baugebiet herausführende Abflussmulde vorgesehen werden, z. B. entlang des Weges zum Triftweg.
Wir empfehlen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen
„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten."
„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens
25 cm über Gelände festgesetzt."
„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann."
„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen."
„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann."
„In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein."

Vorschlag für Hinweise zum Plan:
„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden."
„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."
„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG)."

4. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach
Wir empfehlen die Anwendung der Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort", herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV). Sie unterstützt Kommunen und ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur.

Konkret empfehlen wir die verbindliche Festsetzung von Gründächern. Diese wirken sich aufgrund der Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Mit einem Gründach lassen sich bis zu 70% des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten! Zudem sprechen ökologische Aspekte für die Anlage von Gründächern: Es werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

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

5. Grundwasser- und Bodenschutz
Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen, damit die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt möglichst gering bleiben. Durch entsprechende Festsetzungen sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden, insbesondere für Grundstückszufahrten, Stellplätze und Gehwege.

Vorschlag für Festsetzungen:
„Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist."

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke."

Vorschlag für Hinweise:

„Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens")."

Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet liegen uns nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasser- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. Wir empfehlen die Aufnahme dieser Hinweise in den Bebauungsplan.

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Teugn, 01.02.2023

i.A. Tobias Zeitler
Verwaltungsrat

Bayern
Gemeinde Teugn

SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 30.01.2023

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

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

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
22 **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn** **02.11.2022**	„Abwasserintensive Betriebe sind vor Ansiedlung einer gesonderten Prüfung zu unterziehen. Trennsystem mit Regenrückhaltemöglichkeit auf dem Grundstück. Vorgaben des WWA hinsichtlich der Grundstückentwässerung beachten. Abschluss einer Vereinbarung über die Kostentragung Beschluss der Verbandsversammlung vom 18.07.2019 zur Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete.“	**Anmerkung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung des Wasserwirtschaftsamts im Verfahren ist erfolgt, s. Stellungnahme Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Teugn, 01.02.2023

i.A. Tobias Zeitler
Verwaltungsrat

Bayern Gemeinde Teugn

SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 30.01.2023

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

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

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
23 **Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbach-Gruppe** **02.11.2022**	„Die Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschutz erfolgt nur in dem Umfang, in dem dies technisch möglich und hygienisch vertretbar ist. ~ Rechtsgrundlagen §4 Abs. 1 der Verbandssatzung Die Gemeinde stellt den Grundschutz selbst sicher oder beteiligt sich and Bau & Unterhalt einer entsprechenden Wasserleitung. Abschluss einer Vereinbarung über die Kostentragung lt. Beschluss der Verbandsversammlung vom 22.7.2019 zur Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete.“	**Anmerkung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung des Kreisbrandrats erfolgt ebenfalls im Verfahren. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschluss:

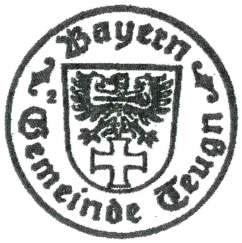
Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Teugn, 02.02.2023

i.A. Tobias Zeitler
Verwaltungsrat



SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 30.01.2023

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

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

Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung):

Nr. Datum Name	Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
B3 **07.11.2022**	**Zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan** „zu der am 23.09.2022 bekanntgemachten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn nehme ich als Eigentümer der Flur-Nr. 366 und 370, Gmk Teugn, wie folgt Stellung und lege Widerspruch gegen die geplante Änderung ein. Meine Stellungnahme im Detail: **Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker,** **Entwurf vom 19.09.2022** Zu 2.1: "Ziele des Bauleitplans" "Zugleich werden im nördlichen Teilbereich Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Flächen für Gewerbe dargestellt sind, zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da von Seiten des Eigentümers keine Abgabebereitschaft besteht, ist auch langfristig nicht von der Verwirklichung von Gewerbebebauung an dieser Stelle auszugehen. An dieser Stelle wird von der Kommune keine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen. Um dem Ziel des Flächensparens nachzukommen, wird diese Baufläche deshalb zukünftig nicht mehr im Flächennutzungs- und Landschaftsplan geführt." Die derzeit geplante Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans zeigt, was von solchen Aussagen zu halten ist. Die Gemeinde kann für diese Flächen jederzeit wieder eine Planung in Angriff nehmen, die die Umwidmung der Flächen in Gewerbeflächen zum Ziel hat. Wie unter Punkt 2.3 ausgeführt, wurde die jetzt geplante Variante 4 auch deshalb gewählt, weil "an diesem Ortsrand bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden sind". Die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft ist also nur Augenwischerei, um zum jetzigen Zeitpunkt die Größe der Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan geringer angeben zu können. Zu 2.2: "Alternativenprüfung" "Alternativ zur Ausweisung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen an dieser Stelle wurden durch die Gemeinde bereits seit mehreren Jahren alternative Standorte betrachtet. Alternative Flächen wurden jedoch auf Grund von Topographie, Baugrundeignung oder auch hohem Grundwasserstand ausgeschlossen." Die Aussage, daß alternative Flächen "auf Grund von	**Anmerkung:** Der Widerspruch gegen die Planung wird zur Kenntnis genommen. **Zu Ziele des Bauleitplans** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan ist ein Instrument der räumlichen Planung, in dem die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde dargestellt wird. Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte Bodennutzung entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt. Dies erfolgt auch in diesem Fall, in dem die Darstellung den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst wird. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht. **Zur Alternativenprüfung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der verschiedenen betrachteten Möglichkeiten in allen beachtlichen Aspekten hat zu der nun gewählten Variante geführt. Handlungsbedarf auf Ebene der

	Topographie" ausgeschlossen worden sein sollen, ist erstaunlich, da ausgerechnet die nun bevorzugte Variante 4 eine starke Hangneigung aufweist, und zudem auf einer Anhöhe liegt, die der Gemeinde Teugn auf der Westseite vorgelagert ist. Das geplante Gewerbegebiet überragt daher nicht nur die auf der Ostseite angrenzenden Wohnhäuser, es prägt auch in völlig dominanter Weise das Ortsbild auf der Kreisstraße aus Richtung Saal kommend.	Bauleitplanung besteht nicht.
	Zu 3.1.3 "Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans" "Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Teugn, Stand vom 18.06.2021) als "Flächen für die Landwirtschaft" nach §5 Abs. 9 BauGB dargestellt. Deshalb ist eine parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich. Der nördliche Teilbereich, der bereits als GE dargestellt ist, wird dagegen zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Gemeinde beschränkt sich hier im Wachstum von Gewerbeflächen, um dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung zu tragen." Die Gemeinde beschränkt sich nicht im Wachstum von Gewerbeflächen, sondern weitet Gewerbeflächen mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans aus, und dies in einem Ortsteil von Teugn, der durch gewerbliche Nutzung bereits belastet ist.	**Zu Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Neuausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen (2,8 ha) steht eine Rücknahme von 1,8 ha an Gewerbegebietsflächen sowie 0,2 ha an Wohnbauflächen gegenüber. Damit findet wie korrekt festgestellt insgesamt eine Vergrößerung der Flächen statt, die mögliche Entwicklung im Norden wird wie in der Begründung dargestellt jedoch reduziert. Dies wird von der Regierung mitgetragen. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.
	Zu 4.2 "Planungsinhalt" "Im östlichen Bereich entfallen hierfür Flächen, die bislang für eine Wohnbebauung vorgesehen sind. Da für diese Flächen als Einstaubereich für die Errichtung eines Hochwasserschutzes vorgesehen ist, ist die bisher hier vorgesehene Art der Nutzung nicht umsetzbar." Im Juni 2013 kam es in Teugn zu einem Starkregenereignis, bei die Anrainer der Saaler Straße durch Hochwasser massiv in Mitleidenschaft gezogen wurden. Das von der Hanglage die Ringstraße herunterkommende Wasser staute sich an den Kanalrohren, die das Wasser eigentlich unter den Straßen hindurchführen sollten, und bahnte sich dann seinen Weg über die Felder und die Saaler Straße Richtung Dorfmitte. Dort, wo jetzt der "Hochwasserschutz" geplant ist, ist er zumindest für die Anrainer der Saaler Straße völlig nutzlos. Das Hochwasser ist nun fast 10 Jahre her, aber an den fraglichen Kanalrohren wurden seitdem keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Sollte es wieder zu einem Starkregen im Bereich der Ringstraße kommen, so wird sich das Wasser wie schon im Jahr 2013 seinen Weg über die Saaler Straße in Richtung Dorfmitte suchen.	**Zu Planungsinhalt** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hochwasserschutzmaßnahmen sind jedoch nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.
	Zu 5.2.2.8 "Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt" "Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, insbesondere bei Gewerbe- und Mischgebieten. Zur Betrachtung der Auswirkungen wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt." Abgesehen davon, daß Lärm in der heutigen Zeit einen	**Zu Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit** Auf Ebene des Flächennutzungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass sich ggf. ansiedelnde Betriebe geltende gesetzliche Bestimmungen einhalten. Handlungsbedarf auf Ebene der

	erheblichen Einfluß auf die Gesundheit der Menschen hat, sind Schallemissionen nicht die einzigen Emissionen, die von einem Gewerbe- und Mischgebiet ausgehen. Zwar kann z. Zt. nicht ermittelt werden, welche Emissionen zu erwarten sind, bei den derzeit in einer Bewerberliste aufgeführten Betrieben wie Party-Service, KFZ-Werkstatt oder Schreinerei könnten aber Geruchsbelästigungen wie Küchengerüche, Abgase, Lack- und Lösemittelgerüche auftreten. Dies kann zwar erst bei konkreter Ansiedlung eines Betriebes untersucht werden, die Änderung des Flächennutzungsplans ist aber die Grundlage für die Ausweisung des Gewerbe- und Mischgebietes und ist daher abzulehnen. Besonders ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß sich das geplante Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand auf einer Anhöhe befindet. Da die Hauptwindrichtung Westen ist, ist davon auszugehen, daß alle Emissionen (Lärm, Gerüche, Schadstoffe) mit dem Wind in Richtung Dorf getragen werden.	Bauleitplanung besteht nicht.
	Angrenzender Ackerstreifen Flurnr. 370 Der im Osten angrenzende Ackerstreifen, dessen Eigentümer ich bin, wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Durch die Änderung des Freiflächenplans und der geplanten Ausweisung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die direkt an den Ackerstreifen angrenzen, ist eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung des Ackerstreifens derzeit nicht ausgeschlossen, zumal der im Osten angrenzende Ackerstreifen hangabwärts liegt.	**Zu angrenzender Ackerstreifen Flurnr. 370** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des betreffenden Ackerstreifens kann weiterhin erfolgen. Die Ausweisung eines MIs im Anschluss stellt keine Einschränkung der Nutzbarkeit per se da. Von Seiten des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als relevante Fachstelle wurden diesbezüglich auch keine Bedenken formuliert.
	Wertminderung der vorhandenen Grundstücke mit Wohnbebauung Es befindet sich bereits ein Gewerbegebiet am Westrand der Gemeinde Teugn im Bereich der Ringstraße. Mit dem neu geplanten viel größeren Gewerbegebiet ist aber grundsätzlich von einem Wertverlust der in der Saaler Straße seit Jahrzehnten vorhandenen Grundstücke mit Wohnbebauung auszugehen, da aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens, sowie der Lärm-, Geruchs-, und Schadstoffemissionen die Wohnqualität spürbar abnehmen wird. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Grundlage für die Ausweisung des Gewerbegebietes und damit ursächlich für den Wertverlust.	**Wertminderung der vorhandenen Grundstücke mit Wohnbebauung** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen sowie der entsprechend geänderten Darstellung in Flächennutzungs- und Landschaftsplänen geht entsprechend einschlägiger Gerichtsurteile regelmäßig kein Wertverlust von angrenzenden Grundstücken/Wohngebäuden einher. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.
	Aufgrund meiner Stellungnahme lege Widerspruch gegen die geplante Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ein und fordere Sie auf, das Thema nicht weiter zu verfolgen.	
	Stellungnahme vom 26.01.2022 ... „gegen die am 20.12.2021 bekannt gegebenen Pläne - Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn, - Bebauungs- und Grünordnungsplan Handwerkerhof Teugn West "Kobeläcker", Vorentwurf vom 8.11 .2021 lege ich als Eigentümer der Flur-Nr. 366 und 370, Gmk Teugn, Widerspruch ein und bitte darum, von einer	

	Ausweisung Abstand zu nehmen. **Bebauungs- und Grünordnungsplan Handwerkerhof Teugn West "Kobeläcker", Vorentwurf vom 8.11 .2021** Unter Punkt 2.1: "Ziele des Bauleitplans" ist als Ziel der Planung die Erhaltung der örtlichen Betriebe angegeben. Unter Punkt 2.3.2 "Gewerbeflächen" ist ebenfalls davon die Rede, daß die Gemeinde bestrebt ist, Bauflachen "gerade für bereits ortsansässige Betriebe auszuweisen". Im Absatz darunter ist dagegen davon die Rede, daß derzeit auf einer Liste 25 bereits im Ort oder in der unmittelbaren Umgebung ansässige Betriebe Flachen suchen. Auf welchen Umkreis sich diese "unmittelbare Umgebung" bezieht wird nicht erläutert. Je nach Definition kann es sich dabei auch um die Nachbarortschaften Hausen, Lengfeld, Saalhaupt oder noch weiter entfernt handeln. Des weiteren heißt es in dem Abschnitt, daß die Liste über die Gemeinde Teugn erhalten werden kann. Tatsächlich ist die Liste auf der Gemeinde einsehbar, allerdings geht aus "datenschutzrechtlichen Gründen" nicht daraus hervor, wo die Betriebe derzeit angesiedelt sind. In der Veröffentlichung "Aufstellung eines Bebauungsplanes "Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker" vom 17.06.2021 der Verwaltungsgemeinschaft Saal ist bei "Ziel und Zweck der Planung" von "ortsansässigen Firmen" und "Erhalt der örtlichen Betriebe" die Rede. Da im Vorentwurf nun auch von Betrieben "in unmittelbarer Umgebung" die Rede ist, und die Liste der Betriebe dahingehend nicht überprüft werden kann, gehe ich von einer unzulässigen Abweichung von Ziel und Zweck der Planung gemai1 der Veröffentlichung vom 17.06.2021 aus und behalte mir eine entsprechende juristische Prüfung dieses Sachverhalts ausdrücklich vor. In der Liste der Betriebe, die auf der Gemeinde einsehbar ist, sind unter anderem aufgeführt: - Partyservice (1) - Pflegedienst(1) - Schreinerei (2) - KFZ-Werkstatt (2) Bei den mit (1) gekennzeichneten Betrieben ist naturgemaß auch, wenn nicht gar in besonderem Maße (z. B. bei einem Partyservice) *von* einer Betriebstätigkeit an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen und auch weit außerhalb der üblichen Betriebszeiten *von* Gewerbebetrieben auszugehen; vermutlich hauptsachlich durch vermehrten Autoverkehr in den frühen Morgen- und späten Abendstunden. Bei den mit (2) gekennzeichneten Betrieben ist *von* einer hohen Lärmbelästigung durch die reine Betriebstätigkeit auszugehen. Selbst wenn die Gemeinde Teugn sich die Ansiedlung solcher Betriebe vorbehalten sollte, so stehen sie derzeit auf der Bewerberliste, mit der die Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungs- und Grünordnungsplan begründet werden. Dass die oben beispielhaft aufgeführten Betriebe die geplanten Lärmgrenzwerte zu jeder Zeit einhalten, wird *von* mir bezweifelt. Eine entsprechende juristische Prüfung dieses Sachverhalts behalte ich mir ausdrücklich *vor.* Punkt 2.3.1 *12.2* Gemäß der aufgeschlüsselten demographischen Entwicklung ist ein Bevölkerungsrückgang in der Altersgruppe der bis unter 65-jahrigen um knapp 3%	

	bis 2026 abzusehen. Gleichzeitig wird festgestellt, dass bis zum Jahr 2034 ein Gesamtbedarf *von* 111 Wohneinheiten erwartet wird. Selbst mit dem aktuellen Bebauungsplan "Hinterm Dorf V" bleibt ein Bedarf *von* mindestens 60 Wohneinheiten, der bis zum Jahr 2034 gedeckt werden mUi1. Die *von* der Gemeinde Teugn geführte Liste zu Bauplatzbewerbern enthalt derzeit ca. 175 Anfragen. Unter Punkt 2.2 ist ersichtlich, dass eine Alternativprüfung, ob das Gebiet "Kobeläcker" nicht komplett als Wohnbaugebiet ausgewiesen werden konnte, nicht erfolgt ist. Dies ist umso erstaunlicher, da die Ausweisung eines Teils des Gebietes als Mischgebiet als Lösung zur Linderung des Wohnbauplatzmangels angesehen wird und eine Wohnbebauung also explizit in Betracht gezogen wird. Dass es einen Zusammenhang geben konnte zwischen dem Bevölkerungsrückgang in der Altersgruppe der bis unter 65-jahrigen und dem fehlenden Bauplatzangebot für junge Familien, wurde nicht untersucht. Es stellt sich hier die Frage, ob der Bevölkerung der Gemeinde Teugn mit einer Ausweitung der "Kobeläcker" als Wohnbaugebiet nicht mehr gedient wäre als mit einer Ausweisung als Gewerbe- und Mischgebiet. Hierüber sollte nicht nur *vom* Gemeinderat, sondern z. B. über einen Bürgerentscheid *von* allen Teugner Einwohnern entschieden werden. Wenn *von* Seiten der Gemeinde eine solche Bürgerbeteiligung nicht vorgesehen ist, behalte ich mir die Ergreifung einer solchen Initiative ausdrücklich *vor.* Punkt 5.2.2.6 Als Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass lediglich gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten sind. Dem ist entschieden zu widersprechen. Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet liegt auf einer Anhöhe, die der Gemeinde Teugn auf der Westseite vorgelagert ist. Das Gewerbe- und Mischgebiet überragt daher nicht nur die auf der Ostseite angrenzenden Wohnhäuser, es prägt auch in völlig dominanter Weise das Ortsbild auf der Kreisstraße aus Richtung Saal kommend. Dies darf man getrost als Verschandelung des Landschaftsbildes der Gemeinde Teugn bezeichnen. Auch *von* Hausen kommend ist *von* der Kuppe des Buchbergs aus das geplante Gewerbe- und Mischgebiet auf der Westseite *von* Teugn prominent sichtbar. Über eine solch einschneidende Veränderung des Ortsbildes der Gemeinde Teugn sollte nicht nur *vom* Gemeinderat, sondern z. B. Ober einen Bürgerentscheid *von* allen Teugnern entschieden werden. Die Ergreifung einer entsprechenden Initiative behalte ich mir ausdrücklich *vor.* Zu Punkt 5.2.2.8 In diesem Absatz wird angeführt, dass durch die Ausweisung der Baugebiete nur geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben sei. Es wird in diesem Zusammenhang auf eine Schalltechnische Untersuchung verwiesen und im Ergebnis festgestellt, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch eine geringe Erheblichkeit habe. Abgesehen davon, dass Lärm in der heutigen Zeit einen erheblichen Einfluss auf die Gesundheit der Menschen hat, sind Schallemissionen nicht die einzigen Emissionen, die von einem Gewerbe- und Mischgebiet ausgehen. Zwar kann z. Zt. nicht ermittelt werden, welche Emissionen zu erwarten sind, bei den derzeit in	

	dieser Liste aufgeführten Betrieben wie Party-Service, KFZ-Werkstatt oder Schreinerei könnten aber Geruchsbelästigungen wie Küchengerüche, Abgase, Lack- und Lösemittelgerüche auftreten. Dies kann zwar erst bei konkreter Ansiedlung eines Betriebes untersucht werden, die Änderung des Flächennutzungsplans ist aber die Grundlage für die Ausweisung des Gewerbe- und Mischgebietes und ist daher abzulehnen. Besonders ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass das geplante Gewerbe- und Mischgebiet sich am westlichen Ortsrand auf einer Anhöhe befindet. Da die Hauptwindrichtung Westen ist, ist davon auszugehen, dass alle Emissionen (Lärm, Gerüche, Schadstoffe) mit dem Wind in Richtung Dorf getragen werden. **Angrenzender Ackerstreifen Flurnr. 370** Der im Osten angrenzende Ackerstreifen, dessen Eigentümer ich bin, wurde Anfang 2021 an Herrn xxx *(Anmerkung: Name aus Datenschutzgründen entfernt* verpachtet, um auf dem Acker biologische Landwirtschaft zu betreiben, insbesondere durch den Anbau von Biokartoffeln. Durch die Änderung des Freiflächenplans und der geplanten Ausweisung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die direkt an den Ackerstreifen angrenzen, ist eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung des Ackerstreifens derzeit nicht ausgeschlossen. Eine entsprechende juristische Überprüfung dieses Sachverhalts und gegebenenfalls Schadenersatzforderungen behalte ich mir ausdrücklich vor. Aus mir unverständlichen Gründen ist auch eine Abgrenzung durch Grünbewuchs ausgerechnet Richtung Osten - und damit auch in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung - nicht vorgesehen. Durch die leichte Hanglage Richtung Südosten besteht durch die Bebauung mit wenig Sickermöglichkeiten auch verstärkt die Möglichkeit von Überschwemmungen auf den Ackerstreifen. **Wertminderung der vorhandenen Grundstücke mit Wohnbebauung** Es befindet sich bereits ein Gewerbegebiet am Westrand der Gemeinde Teugn im Bereich der Ringstraße. Mit dem neu geplanten viel größeren Gewerbe- und Mischgebiet ist aber grundsätzlich von einem Wertverlust der in der Saaler Straße seit Jahrzehnten vorhandenen Grundstücke mit Wohnbebauung auszugehen, da aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens, sowie der Lärm-, Geruchs und Schadstoffemissionen die Wohnqualität spürbar abnehmen wird. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Grundlage für die Ausweisung des Gewerbe- und Mischgebietes und damit ursachlich für den Wertverlust. Eine entsprechende juristische Überprüfung dieses Sachverhaltes und gegebenenfalls Schadenersatzforderung behalte ich mir ausdrücklich vor."	

schluss:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Teugn, 02.02.2023

i.A. Tobias Zeitler
Verwaltungsrat

Bayern Gemeinde Teugn