



Gemeinde Teugn

Niederschrift über die öffentlichen Tagesordnungspunkte der Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 13.11.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:55 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
Listl, Daniel
Merkl, Bernhard
Schwank, Günter
Suß, Bastian
Wenisch, Marianne

Schriftführer

Zeitler, Tobias

Verwaltung

Arnold, Sabine
Stefanowitz, Verena

Weitere Anwesende:

Martin Anke, Planungsbüro Neidl+Neidl

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Kaufmann, Oswald

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen
2. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten" mit paralleler Änderung des FNP durch DB Nr. 13, Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
Vorlage: 02/BA/104/2023
3. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten" mit paralleler Änderung des FNP durch DB Nr. 13, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 02/BA/104/2023/1
4. Neufestsetzung der Erschließungsbeitragssatzung (EBS)
Vorlage: 02/Lie/027/2023
5. Friedhofskonzept; Beauftragung der Detailplanung
Vorlage: 02/Ord/027/2023
6. Wohnen im Alter in Teugn; Sachstand Beantragung Quartiersmanagement
Vorlage: 02/HA/088/2023
7. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Manfred Jackermeier eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Gemeinderates fest. Gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 30.06.2021 liegen keine Einwendungen vor, sodass diese als genehmigt gelten. Die Protokolle der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.06.2021 sowie des nichtöffentlichen Teils der Sitzung vom 30.06.2021 liegen im Übrigen auf und gelten als genehmigt, wenn nicht bis zum Ende der Sitzung Einwände dagegen erhoben werden

Der Erste Bürgermeister Jackermeier bittet um eine Erweiterung der Tagesordnung in nichtöffentlichen Teil.

Im Gremium besteht Einigkeit hierzu.

Ansonsten liegen gegen die Tagesordnung keine Einwendungen vor.

Gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der letzten Sitzung liegen ebenfalls keine Einwendungen vor, sodass diese als genehmigt gilt.

Die Niederschrift über den nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung wurde dem Gremium über das Ratsinformationssystem übermittelt und liegt während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Gemeinderatsmitglieder aus. Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben worden sind, gilt die Niederschrift gemäß Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen

Erster Bürgermeister Jackermeier berichtet:

Der Gemeinderat hat in der letzten Sitzung beschlossen, dass die Teilfläche des Flurstücks FlNr. 344, Gemarkung Teugn, eine Grünfläche bleibt und keine Widmung zum Spielplatz vorgenommen wird. Die Schaukel und die Rutsche wurden entfernt. Das Fußballtor und die Turnstange wurden auch bereits instandgesetzt und die Sitzbank umgestellt.

Die Änderung der Satzung über die Entrichtung von Benutzungsgebühren für die Kindertageseinrichtungen der Gemeinde Teugn wurde bekanntgegeben.

**Zur Kenntnis genommen
Anwesend 12**

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

Sachverhalt:

Die Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit E-Mail vom 19.07.2023 zur Stellungnahme bis 31.08.2023 aufgefordert.

Parallel dazu wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung mit Bekanntmachung vom 19.07.2023 angekündigt und vom 27.07.2023 bis einschließlich 31.08.2023 durchgeführt.

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

1	Gemeinde Hausen	13	Erdgas Südbayern GmbH
2	Gemeinde Saal a.d. Donau	14	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
3	Markt Bad Abbach	15	Industrie- und Handelskammer
4	Markt Langquaid	16	Pledoc

5	Landratsamt Kelheim	17	Regierung von Niederbayern
6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	18	Regionaler Planungsverband
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	19	REWAG&Co KG
8	Amt für ländliche Entwicklung	20	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 Abbacher Gruppe
12	Energienetze Bayern GmbH		

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

1	Gemeinde Hausen	11	DT Netzproduktion GmbH
2	Gemeinde Saal a.d.Donau	12	Energienetze Bayern GmbH
4	Markt Langquaid	13	Erdgas Südbayern GmbH
8	Amt für ländliche Entwicklung	14	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
9	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	18	Regionaler Planungsverband

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

Nr.	Fachstelle	Frühzeitige Beteiligung		
		FNP	BBP	Datum
3	Markt Bad Abbach	X	X	27.07.2023
5b	LRA – Kreisbrandrat		X	29.08.2023
5c	LRA – kommunales Abfallrecht		X	29.08.2023
6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	X	X	26.07.2023
15	Industrie- und Handelskammer	X	X	17.08.2023
16	Pledoc	X	X	03.08.2023
20	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	X	X	30.08.2023

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

Nr.	Fachstelle	Frühzeitige Beteiligung		
		FNP	BBP	Datum
5a	LRA - Naturschutz	X	X	29.08./06.09.2023
5d	LRA- staatliches Abfallrecht	X	X	29.08.2023
5e	LRA – Straßenverkehrsrecht		X	29.08.2023
5f	LRA – Gesundheitsabteilung		X	29.08.2023
5g	LRA – Immissionsschutz	X	X	29.08.2023
5h	LRA – Städtebau	X	X	29.08.2023
5i	LRA – Bauplanungsrecht	X	X	29.08.2023
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	X	X	10.08.2023
10	Bayernwerk Netz	X	X	01.08.2023
17	Regierung von Niederbayern	X	X	02.08.2023
19	REWAG&Co KG	X	X	16.08.2023
21	Wasserwirtschaftsamt Landshut	X	X	29.08.2023
22	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad-Abbach-Teugn	X	X	02.08.2023
23	Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe	X	X	02.08.2023

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

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

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

5a Landratsamt Belange des Naturschutzes 29.08.2023 + 06.09.2023 FNP + BBP	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
Zum FNP „Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die geplante Änderung Bedenken. Im Flächennutzungsplan sind beidseits des Ortseingangs an der "Saaler Straße" für einen Neubau des gemeindlichen Bauhofs geeignete Gewerbeflächen ("Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker" und "Gewerbegebiet an der Ringstraße") dargestellt. Aus fachlicher Sicht sind vor der Überplanung einer "gliedernden, abschirmenden, ortsgestaltenden und landschaftstypischen Grünfläche", die wichtige Funktionen im Naturhaushalt und für das Orts- und Landschaftsbild erfüllen soll, vorhandene Gewerbeflächen zu nutzen insbesondere dann, wenn (wie unter 2. Standortalternativen beschrieben) der Geltungsbereich des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes "Handwerkerhof Teugn-West - Kobeläcker" bereits im Besitz der Gemeinde (und damit verfügbar) ist. Im vorliegenden Fall ist die "gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche" durch das Bayerische Landesamt für Umwelt auch als "wassersensibler Bereich" erfasst (siehe auch Umweltatlas Bayern). Für den Fall, dass die Planung dennoch weitergeführt wird, wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der isolierten Lage im Talraum auf eine optisch wirksame Eingrünung der Bauflächen nicht verzichtet werden kann.“	Anmerkung zur Stellungnahme zum FNP: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Standort wurde im Gremium intensiv diskutiert. Die Entscheidung für diesen Standort wurde getroffen, da sich dadurch starke Synergieeffekte für die Feuerwehr und den Bauhof als kommunale Einrichtungen ergeben. Dies wird in diesem Fall höher gewichtet als eine gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche als Trennung zwischen dem restlichen Ortsbereich und dem bereits bestehenden Feuerwehrhaus. Der wassersensible Bereich lt. Darstellung des Bayerischen Landesamts für Umwelt widerspricht keiner baulichen Nutzung, sondern verweist auf eine mögliche Überschwemmung oder auch hohe Grundwasserstände. Dieser wird in den Bauleitplanunterlagen ergänzt. Entsprechend der Anregung wird im Osten des Geltungsbereichs eine optisch wirksame Eingrünung vorgesehen. <u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: <ul style="list-style-type: none">- Eintragung einer Randeingrünung im Osten des Geltungsbereichs.- Ergänzung der Lage im wassersensiblen Bereich in der Bauleitplanung
Zum BBP	Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12 Anmerkungen zum Bebauungsplan:

<p>„Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen die zum Deckblatt des Flächennutzungsplans geäußerten Bedenken zur Neuausweisung des Baugebietes, obwohl verfügbare Alternativstandorte am Ortseingang vorhanden sind, weiter.</p> <p>Bei Fortführung der Planung im Talraum des Roithbauernbächleins bitten wir um Beachtung folgender naturschutzfachlich relevanter Punkte:</p> <p>1. Planungsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Der Geltungsbereich ist durch das Bayerische Landesamt für Umwelt als „wassersensibler Bereich“ eingestuft (Begründung 3.1.4 Schutzgebiete).<input type="checkbox"/> Talräume zählen naturschutzfachlich zu den für den Biotopverbund „wichtigen Bereichen“ (Begründung 4.17 grünordnerisches Konzept). <p>2. Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Da das Baugebiet ohne wirkliche Anbindung an die Ortschaft, inmitten einer gliedernden, abschirmenden, ortsgestaltenden und landschaftstypischen Grünfläche liegt ist eine qualifizierte Grünordnungsplanung, die insbesondere auf eine optisch wirksame Einbindung in die umgebende Landschaft (Talraum mit Roithbauernbächlein) achtet, erforderlich. Die im Vorentwurf verbindlich vorgesehene Pflanzung von mind. 1 Baum je 600m² baulich genutzter Fläche (?) und die festgesetzte GRZ sind keinesfalls für eine Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild (entspr. 4.16 städtebauliches Konzept) ausreichend. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Vorentwurf durch die Festsetzungen zur Grünordnung nicht kompensiert.<input type="checkbox"/> Die geplante Rückhaltung ist möglichst naturnah zu gestalten und in den Talraum einzubinden. Auch wenn die Dimensionierung noch nicht klar ist, können im Grünordnungsplan bereits Rahmenbedingungen für eine naturnahe Ausgestaltung festgesetzt werden. <p><input type="checkbox"/> Bei den Grünflächen des Feuerwehrgeländes ist klarzustellen, ob und was erhalten werden soll. Für den Fall, dass Heckenbestände gerodet werden</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>1. Planungsgrundlagen: In der Begründung erfolgt die Berichtigung zur Lage im wassersensiblen Bereich.</p> <p>Der Verweis auf die Wichtigkeit von Talräumen für den Biotopverbund wird zur Kenntnis genommen. Das Baufenster hält einen Abstand von mind. 20 m zum Taltiefsten frei. Dazwischen befinden sich bereits landwirtschaftliche genutzte Gebäude. Von einer negativen Beeinflussung muss deshalb nicht ausgegangen werden. Die entsprechende Argumentation wird in der Begründung zum grünordnerischen Konzept ergänzt.</p> <p>2. Grünordnung: Die Ausführungen zu den negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zur Gestaltung der Wasserrückhaltungen werden zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der zwischenzeitlich erfolgten Entwässerungsplanung wird eine naturnahe Gestaltung der Wasserrückhaltung in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Grünflächen im Norden des Feuerwehrhauses werden im Zuge</p>
--	---

<p>sollen, ist dies nur jeweils im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und wenn sichergestellt ist, dass die Gehölzbestände an anderer Stelle durch Neupflanzungen kompensiert werden, möglich.</p> <p>3. Eingriffsregelung - Kompensationsflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Da sowohl bestehende Bebauung bzw. zulässig überbaute Flächen, bestehende Grün- und Gehölzflächen als auch neu überbaubare Bereiche in der Abhandlung zu berücksichtigen sind, ist es erforderlich, dass die verschiedenen Eingriffsbereiche und eingriffsneutrale Teilflächen in einem Übersichtslageplan nachvollziehbar dargestellt werden.<input type="checkbox"/> Die Bestandserfassung und die Einstufung der vorhandenen Bebauung als eingriffsneutral sind zu überprüfen. Als eingriffsneutral kann nur die im Rahmen der Baugenehmigung zulässig überbaute Fläche angesetzt werden. Für die Grünflächen ist zu klären, ob und was überplant werden soll und ggf. bei der Abhandlung der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Die Lage der als „land- und forstwirtschaftliche Lagerfläche“ eingestuften Teilfläche ist ohne Übersichtslageplan nicht nachvollziehbar. Temporäre Lagerflächen sind Teil des nördlich und östlich an das Feuerwehrgelände angrenzenden Grünlands und so zu werten. Die Einstufung des Grünlands als Intensivgrünland ist fachlich nicht nachvollziehbar und sollte überprüft werden. Nach Biotopwertliste ist das Grünland (G211), bei vereinfachter Erfassung, als „BNT mittlerer Bedeutung“ einzustufen.<input type="checkbox"/> Als „Vermeidungsmaßnahmen mit Anrechnung beim Planungsfaktor“ sind bisher nicht verbindlich festgesetzt: Dauerhafte Begrünung von Flachdächern, Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden. Wenn für die vorgesehene Ansiedlung des Bauhofes Gebäude mit Flachdächern geplant sind, ist die Maßnahme verbindlich festzusetzen. Auch die naturnah gestaltete Wasserrückhaltung ist, wenn eine Anrechnung erfolgen soll, konkret festzusetzen.<input type="checkbox"/> Schutzgut Landschaftsbild: Die isolierte Lage des vorhandenen Feuerwehrgeländes im Talraum wird	<p>des Neubaus des Bauhofs entfallen. Die Grünflächen im Osten sollen zunächst erhalten werden. Erst wenn eine tatsächliche Erweiterung des Feuerwehrhauses erfolgt, ist eine Rodung vorgesehen. Als Ersatz hierfür wird zukünftig eine Eingrünung mit einer Breite von ca. 5 m am östlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen. Eine entsprechende Ergänzung im Bauleitplan erfolgt.</p> <p>Eine Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit ist aus artenschutzrechtlichen Gründen selbstverständlich.</p> <p>3. Eingriffsregelung – Kompensationsflächen: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Darstellung der verschiedenen Eingriffsbereiche wird zum Entwurfsstand ergänzt.</p> <p>Die Überarbeitung der Einstufung der Eingriffsflächen entsprechend der Anmerkungen wird erfolgen. Es ergibt sich hieraus ein erhöhter Bedarf an Ausgleichsflächen.</p> <p>Auf Grund der Einwertung mit bisher 2 WP (Lagerflächen) bzw. 3 WP (Intensivgrünland) und der durch die uNB begründete Notwendigkeit der Einstufung als extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) (6 WP) ergibt sich ein Mehrbedarf von ca. 5.200 Wertpunkten, der durch zusätzliche Ausgleichsflächen erbracht werden muss.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits ausgeführt, wird die naturnahe Ausführung der Wasserrückhaltung als Festsetzung in den Bauleitplan aufgenommen, ebenfalls werden für Flachdächer begrünte Ausführungen verbindlich festgesetzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende</p>
---	---

durch das geplante Baugebiet verstärkt. Die baulichen Anlagen in der ansonsten landwirtschaftlich (v. a. Grünland) genutzten Flur können, ohne qualifizierte Grünordnungsplanung, deutliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben. Die aktuellen Festsetzungen zur Grünordnung sind aus fachlicher Sicht nicht ausreichend.

□ Externe Ausgleichsfläche: Das geplante Entwicklungsziel ist fachlich sinnvoll. Allerdings ist auch hier der Ausgangszustand der Fläche anhand der Artausstattung vor Ort anzupassen. Bei der Wiese handelt es sich nicht um Intensivgrünland gemäß Biotopwertliste. Beim Pflegekonzept ist die 2x jährliche Mahd ab dem 4. Jahr beizubehalten.“

Bauleitplanung werden ausschließlich die Errichtung von Gebäuden zur Nutzung durch den gemeindlichen Bauhof und die Feuerwehr zulässig. Die ermöglichte bauliche Entwicklung führt dabei in Richtung der bereits vorhandenen Bebauung nach Norden und Osten. Die Festsetzungen zur Grünordnung in Bezug auf das Landschaftsbild wird um die Errichtung einer Randeingrünung im Osten (sofern die vorhandenen Gehölze gerodet werden) ergänzt. In Richtung Norden wird von der Festsetzung einer Eingrünung abgesehen, da hier die bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude bereits eine abschirmende Wirkung zeigen. Weitere Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Auf Grund der natürlichen Gegebenheiten und der aktuell vorhandenen Artenzusammensetzung ist die externe Ausgleichsfläche als artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese anzusprechen (G221), die mit 9 Wertpunkten einzustufen ist. Unter Annahme des Entwicklungsziels „artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese (G222) ist deshalb nur eine Aufwertung von 3 Wertpunkten möglich.
Unter Berücksichtigung von Dammbereichen, sollte an dieser Stelle später die Rückhaltung von Oberflächenwasser erfolgen, ist auf dem Flurstück noch eine Fläche von 2016 m² verfügbar. Diese wird vollständig als Ausgleichsfläche eingebracht und kann damit einen Ausgleichswert von 6.048 Wertpunkten erfüllen.

Der zusätzlich notwendige Ausgleich zur Kompensation wird im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs, im Nordosten der Flnr. 420 erbracht. Hierzu erfolgte bereits eine Vorabstimmung im Gemeinderat. Hier ist auf einer Fläche von ca. 250 m² die Entwicklung zu einem Auengebüsch (B114) sowie zu artenreichen Säumen und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten (K133) vorgesehen. Dies dient neben einer Optimierung des Schutzguts Arten- und Lebensräume auch der Einbindung in das Landschaftsbild und unterstützt damit auch die Funktion einer

	<p>gliedernden und abschirmenden Grünfläche.</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet</p> <ul style="list-style-type: none">- Ergänzung der Begründung zum Grünordnerischen Konzept / Lage im Talraum, wassersensiblen Bereich- Ergänzung der Festsetzungen zu einer naturnahen Wasserrückhaltung.- Ergänzung einer Ortsrandeingrünung mit ca. 5 m Breite, die bei einer Rodung der bestehenden Gehölze im Osten des Feuerwehrhauses umgesetzt werden muss.- Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung unter Erhöhung des Ausgleichsbedarfs.- Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer- Erweiterung der externen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 360, Anpassung von Ausgangszustand und Entwicklungsziel- Ausweisung einer zusätzlichen externen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 420 TF nordöstlich der Eingriffsfläche. <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p>
--	---

5d Landratsamt Belange des staatlichen Abfallrechts 29.08.2023 FNP + BBP	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>Zum FNP „Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.</p> <p>Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein, wie dies durch die vorgelegten Untersuchungsergebnisse bestätigt wird. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 - Bau- und Umweltangelegenheiten-, des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.</p> <p>Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.</p> <p>Aushubmaterials ist zu separieren und ordnungsgemäß wie schadensfrei über dafür zugelassene Entsorgungsanlagen zu entsorgen. Ab 01.08.2023 gelten ausschließlich die Vorgaben der dann eingeführten einschlägigen abfallrechtlichen wie bodenschutzrechtlichen Regelungen.</p> <p>Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim keine auswertbaren Unterlagen vor.“</p> <p>Zum BBP „Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens</p>	<p>Anmerkung zum Flächennutzungsplan: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung auf Ebene des FNPs besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p> <p>Anmerkung zum Bebauungsplan: Die Ausführungen werden zur Kenntnis</p>

5e Landratsamt - Belange des Straßenverkehrsrechts 29.08.2023 BBP	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>Zum BBP</p> <p>„Das entstehende Baugebiet wird ausschließlich durch eine gemeindliche Straße erschlossen. Die untere Straßenverkehrsbehörde ist davon nicht betroffen. Für die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau, zuständig.</p> <p>Dezidierte Anregungen hierzu bestehen nicht.“</p>	<p>Anmerkung zum Bebauungsplan: Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p>

5f Landratsamt - Belange der Gesundheitsabteilung 29.08.2023 BBP	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>Zum BBP</p> <p>„Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.</p> <p>1. Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des Wasserzweckverbands "Bad Abbacher Gruppe" sichergestellt.</p> <p>2. Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das Abwasserkanalsystem und Zuleitung in die Kläranlage des Abwasserzweckverbands Bad Abbach-Teugn sichergestellt.</p> <p>3. Altlasten: Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt; wir empfehlen einen Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Kelheim.</p> <p>4. Immissionsschutz: Gemäß Lageplan werden die vorgegebenen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten gemäß Regierung Niederbayern, Az. 740-7343-222 vom 25.11.1993, bzw. Regierung Oberbayern, Az. 730-7343 vom 15.12.1993, nicht unterschritten.“</p>	<p>Anmerkung zum Bebauungsplan: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p>

<p>5g Landratsamt - Belange des Immissionsschutzes 29.08.2023 FNP + BBP</p>	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>Zum FNP</p> <p>„Die Gemeinde Teugn plant die Fortschreibung des rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 13. Der Änderungsbereich soll als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Vorgesehen ist die Nutzung durch die Feuerwehr, den gemeindlichen Bauhof sowie Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen. Das Plangebiet befindet sich südlich im Anschluss an den Ort Teugn und wird teilweise bereits durch die Bebauung mit einem Feuerwehrhaus genutzt.</p> <p>Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten".</p> <p>Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler vom 13.07.2023 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gemeinbedarfsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691: 2006-12 durchgeführt.</p> <p>Das vorgelegte Gutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nur bedingt geeignet. Bei der Plausibilitätsprüfung sind u.a. folgende Sachverhalte aufgefallen, die einer Überarbeitung bedürfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wurde nicht geprüft, inwiefern die vorgesehenen Kontingente für den genehmigten Bestand ausreichen. Im schlimmsten Fall könnten sich durch Geräuschemissionen des bestehenden Feuerwehrbetriebs am Standort und die hinzukommenden Nutzungen im zulässigen Umfang (gemäß Geräuschkontingent) schädliche Umwelteinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen ergeben. • Der Immissionsort Hausener Straße 10 (Fl.-Nr. 427) mit der Schutzbedürftigkeit Allgemeines Wohngebiet (nach FNP) ist bei der Ermittlung der möglichen Emissionskontingente zu berücksichtigen, 	<p>Anmerkung zum Flächennutzungsplan:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend der Anregung wurden die Geräuschemissionen aus der Nutzung des bereits bestehenden Feuerwehrhauses kontrollgerechnet. Hierfür wurden die Angaben des Feuerwehrkommandanten herangezogen. Die angesetzten Kontingente sind hierfür ausreichend.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten wurde entsprechend überarbeitet. Der Immissionsort Hausener Straße 10 wurde als IO10 in die Berechnung aufgenommen.</p>

<p>da er als maßgeblicher Immissionsort fungiert.</p> <ul style="list-style-type: none">• Das nächtliche Zusatzkontingent in Sektor B ist zu hoch und muss reduziert werden. Es führt zu einer Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes nach TA Lärm für ein WA am Immissionsort Hausener Straße 10 (Fl.-Nr. 427).• In der Tabelle mit den zulässigen Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten ist redaktionell die Einheit "dB" zu ergänzen (siehe Kapitel 5 des Gutachtens).• Die Berechnung der Emissionskontingente wurde nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 4.5 (nicht 5) durchgeführt (siehe Kapitel 5 des Gutachtens). Es wird um redaktionelle Berichtigung gebeten.• Der 1. Absatz im Kapitel 3.5 ist redaktionell klarer zu fassen. <p>Weiterhin ist aufgefallen, dass im Kapitel 2.3 der Begründung der "Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker" mehrfach als "Handwerkerhof Pechäcker" bezeichnet wird.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das geplante Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilbar.“</p> <p>Zum BBP</p> <p>Die Gemeinde Teugn plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten". Der Geltungsbereich soll als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Vorgesehen ist die Nutzung durch die Feuerwehr, den gemeindlichen Bauhof sowie Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen. Das</p>	<p>Das nächtliche Zusatzkontingent im Sektor B ist im Stand des Vorentwurfs mit 6 dB angegeben. Entsprechend der notwendigen Einberechnung von IO 10 wird dies auf 3dB im Entwurfsstand reduziert.</p> <p>Die Einheit wird in der Fassung des Entwurfsstands ergänzt.</p> <p>Es erfolgt die redaktionelle Korrektur zum Entwurfsstand.</p> <p>Es erfolgt die redaktionelle Korrektur zum Entwurfsstand.</p> <p>Es erfolgt die redaktionelle Korrektur zum Entwurfsstand</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: - Aufnahme des Immissionsorts IO 10 in die schalltechnische Untersuchung - Reduzierung des Zusatzkontingents Nacht für den Bereich D - Durchführung der redaktionellen Korrekturen</p> <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p> <p>Anmerkungen zur Stellungnahme zum Bebauungsplan:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Plangebiet befindet sich südlich im Anschluss an den Ort Teugn und wird teilweise bereits durch die Bebauung mit einem Feuerwehrhaus genutzt.</p> <p>Im Parallelverfahren wird eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 13 angestrebt.</p> <p>Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler vom 13.07.2023 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gemeinbedarfsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 :2006-12 durchgeführt.</p> <p>Das vorgelegte Gutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nur bedingt geeignet. Bei der Plausibilitätsprüfung sind u.a. folgende Sachverhalte aufgefallen, die einer Überarbeitung bedürfen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Es wurde nicht geprüft, in wie fern die vorgesehenen Kontingente für den genehmigten Bestand ausreichen. Im schlimmsten Fall könnten sich durch Geräuschemissionen des bestehenden Feuerwehrbetriebs am Standort und die hinzukommenden Nutzungen im zulässigen Umfang (gemäß Geräuschkontingent) schädliche Umwelteinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen ergeben.• Der Immissionsort Hausener Straße 10 (FI.-Nr. 427) mit der Schutzbedürftigkeit Allgemeines Wohngebiet (nach FNP) ist bei der Ermittlung der möglichen Emissionskontingente zu berücksichtigen, da er als maßgeblicher Immissionsort fungiert.• Das nächtliche Zusatzkontingent in Sektor B ist zu hoch und muss reduziert werden. Es führt zu einer Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes nach TA Lärm für ein WA am Immissionsort Hausener Straße 10 (FI.-Nr. 427).• In der Tabelle mit den zulässigen Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten ist redaktionell die Einheit "dB" zu ergänzen (siehe Kapitel 5 des Gutachtens und Festsetzung 12.2).• Die Berechnung der Emissionskontingente wurde nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 4.5 (nicht 5) durchgeführt (siehe Kapitel 5 des Gutachtens und Festsetzung 12.2). Es wird um redaktionelle Berichtigung gebeten.• Der 1. Absatz im Kapitel 3.5 ist redaktionell klarer	<p>s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.</p> <p>s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.</p> <p>s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, Änderung der Festsetzung.</p> <p>s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.</p> <p>s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.</p> <p>s.o. Stellungnahme zur Änderung des</p>
--	---

<p>zu fassen.</p> <p>Im Anschluss an die Überarbeitung der oben beschriebenen Punkte im Gutachten sind die Festsetzungen im Bebauungsplan anzupassen.</p> <p>Weiterhin ist Folgendes bei der Durchsicht der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgefallen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Festsetzung Nr. 12.1 zum Immissionsschutz ist missverständlich: Handelt es sich um Emissionen aus dem Plangebiet oder sind Immissionen auf das Plangebiet gemeint? <p>Zudem fällt auf, dass im Kapitel 2.3 der Begründung der "Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker" mehrfach als "Handwerkerhof Pechäcker" bezeichnet wird.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das geplante Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilbar.</p> <p>Hinweis Für Fl.-Nr. 422 liegt ein gültiger Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohnhäusern vor (V-2017-78). Da Richtungssektor und Entfernung in etwa dem berücksichtigten Immissionsort auf Fl.-Nr. 422/2 entsprechen, kann bei der Emissionskontingentierung auf die Berücksichtigung eines zusätzlichen IOs verzichtet werden.</p>	<p>Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.</p> <p>Die Korrektur der Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt analog der erfolgten Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung.</p> <p>Die Festsetzungen zielt auf Auswirkungen auf das Planungsgebiet ab. Der Tippfehler wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Bezeichnung korrigiert</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Reduzierung der festgesetzten Zusatzkontingente nachts für Bereich B- Anpassung der Festsetzungen an den aktualisierten Stand der schalltechnischen Untersuchung- Übernahme der redaktionellen Korrekturen. <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p>
--	---

<p>5h Landratsamt - Belange des Städtebaus 29.08.2023 FNP + BBP</p>	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>Zum FNP Aus Sicht der Fachstelle Städtebau wird die geplante Flächennutzungsplanänderung und die damit verbundene Bebauungsplanaufstellung negativ beurteilt.</p> <p>Die gewerbliche Entwicklung in der Ortschaft Teugn konzentriert sich am westlichen Ortseingang beidseits der Kreisstraße KEH 17. Zum Jahresbeginn 2023 wurde eine großzügige Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche dargestellt und in einer verbindlichen Bauleitplanung weitergeführt. In der vorliegenden Begründung zur geplanten städtebaulichen Entwicklung wird dargelegt, dass die Flächen am Ortseingang für die Bauhofansiedlung nicht verwendet werden sollen. Solange diese Flächen nicht veräußert sind, sollten die Grundstückevorrangig genutzt werden.</p> <p>Darüber hinaus enthält der aktuelle Flächennutzungsplan nördlich der Kreisstraße eine Fläche mit ca. 14.500 m², die als Gewerbefläche dargestellt ist und sich ebenfalls für eine Gemeinbedarfsfläche "Bauhof" eignen würde.</p> <p>Es stellt sich daraus resultierend grundsätzlich die Frage des Erfordernisses für eine Flächennutzungsplanänderung und damit verbunden</p>	<p>Anmerkung zum FNP: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Standort wurde im Gremium intensiv diskutiert. Die Entscheidung für diesen Standort wurde getroffen, da sich dadurch starke Synergieeffekte für die Feuerwehr und den Bauhof ergeben. Die Bauhofmitarbeiter sind aktiv bei der Freiwilligen Feuerwehr im Einsatz, auch künftige Mitarbeiter sollen der Freiwilligen Feuerwehr angehören. Arbeitsgeräte können zukünftig von der Feuerwehr und den Mitarbeitern des Bauhofes gemeinschaftlich genutzt werden.</p> <p>Für das angesprochene Baugebiet „Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker“ wird von Seiten der Kommune eine umfangreiche Interessentenliste geführt. Hierauf wurden in erster Linie Betriebe aufgenommen, die sich an ihren innerörtlichen Standorten nicht mehr entsprechend ihrer Anforderungen entwickeln können und denen mit dem Handwerkerhof die Möglichkeit geboten werden soll, ihren Betrieb zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuführen. Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass nicht allen dieser Betriebe auf Grund der zu geringen Fläche eine Ansiedlungsmöglichkeit im Handwerkerhof geboten werden kann. Eine Ansiedlung in diesem Bereich soll deshalb nicht erfolgen.</p> <p>Im Bereich nördlich der Kreisstraße wird aktuell von der Kommune ein Bebauungsplan für ein weiteres Gewerbegebiet aufgestellt. Dies soll Erweiterungsmöglichkeit für die bereits dort ansässigen Gewerbebetriebe bieten. Da es sich jedoch nicht um einen Eigentümer handelt, war die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht möglich. Auf die</p>

mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes am Ortsrand in der Ortschaft Teugn.

Die geplante Ausweisung liegt getrennt durch den Roithbauernbach abgerückt südlich der Ortschaft Teugn im Außenbereich. Die städtebaulich negative Entwicklung "Feuerwehrhaus" sollte nicht durch den geplanten Bebauungsplan verfestigt werden. Der Bebauungsplan missachtet das Anbindegebot durch die fehlende Anbindung, die die Zersiedelung der Landschaft verstärkt. Dazu würden die zu erwartenden Gebäude des Bauhofes eine Verschlechterung des Ortsbildes mit sich bringen.

Zum BBP

Aus Sicht der Fachstelle Städtebau wird die geplante Flächennutzungsplanänderung und die damit

ergänzenden Flächen besteht aktuell kein Zugriff durch die Gemeinde, so dass die Errichtung eines Bauhofes auf diesen Flächen keine Option darstellt. Da sich die Kommune jedoch wie in der Begründung ausgeführt in der Zwangslage befindet, den Bauhof von seinem aktuellen Standort verlagern zu müssen, wird die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans als erforderlich eingestuft.

Eine Verfestigung der städtebaulich negativen Entwicklung „Feuerwehrhaus“ wird nicht gesehen.

Dagegen kann der Argumentation der Regierung gefolgt werden. Diese sieht zwar einen Widerspruch im Anbindegebot, jedoch auch die Planung als im weiteren Siedlungszusammenhang des Ortes Teugn. Die fehlende direkte Anbindung kann damit noch hingenommen werden. Der Gemeinderat hat sich bewusst für eine Selbstbegrenzung bei der Größe des Baugebiets entschieden statt eine Anbindung an die östlich angrenzenden Siedlungsansätze vorzunehmen. Der Geltungsbereich wird bewusst klein gehalten, um die Bebauung kompakt zu halten und den Eingriff zu minimieren.

Die entsprechenden Argumentationen werden in die Begründung des Bauleitplans aufgenommen.

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:

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

- Ergänzung der konkreten Synergieeffekte
- Ergänzung der Ausschlussgründe für die Ansiedlung in einem bereits vorhandenen Gewerbegebiet
- sowie die Lage im weiteren Siedlungszusammenhang
- Ausführung zur Größenbegrenzung in der Begründung.

Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

Anmerkung zum BBP:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

	<p>halten und den Eingriff zu minimieren. Jedoch steht im Vordergrund, die geplanten Anlagen für Bauhof und Feuerwehr zukünftig sinnvoll und zielführend zusammen nützen zu können.</p> <p>Die entsprechenden Argumentationen werden in die Begründung des Bauleitplans aufgenommen.</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ergänzung der konkreten Synergieeffekte- Ergänzung der Ausschlussgründe für die Ansiedlung in einem bereits vorhandenen Gewerbegebiet- sowie die Lage im weiteren Siedlungszusammenhang- Ausführung zur Größenbegrenzung in der Begründung. <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p>
--	---

<p>5i Landratsamt - Belange des Bauplanungsrechts 29.08.2023 FNP + BBP</p>	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>Zum FNP Von Seiten des Sachgebiet 41 - Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 13 Bedenken. Die Lage des neuen Plangebietes wird dabei kritisch gesehen. Aus Sicht des Sachgebietes 41 ist eine Anbindung nicht gegeben. Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern - Raumordnung und Landesplanung sollte daher besonders beachtet werden.</p> <p>Die in der Begründung angegebenen "Fühlungsvorteile" zwischen Feuerwehrhaus und Bauhof sind nicht nachvollziehbar. Ebenso wenig ist die Begründung, weswegen nicht eine Parzelle der noch freien Flächen im bestehenden Gewerbegebiet oder im demnächst entstehenden Gewerbegebiet (Gewerbegebiet an der Ringstraße) für den Bauhof verwendet werden kann, nachvollziehbar. Der Standort der Anlagen für die Feuerwehr im Außenbereich ist eine städtebauliche Fehlentwicklung. Die Situation wird nicht besser, wenn dieser Bereich auch noch vergrößert wird. Diesbezüglich sollte die Stellungnahme des Sachgebietes Städtebau des Landratsamtes besonders beachtet werden. Aus Sicht des Sachgebietes 41 - Bauleitplanung ist die Erforderlichkeit für die Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die Aufstellung des Bebauungsplanes bei den noch freien Flächen nicht gegeben."</p>	<p>Anmerkung zum FNP: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Regierung wurde am Verfahren beteiligt. (S.17.) Diese äußert sich wie folgt: <i>„Dennoch kann die Planung als im weiteren Siedlungszusammenhang des Ortes Teugn gesehen werden, so dass die fehlende Anbindung gerade noch so hingenommen werden kann. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.“</i> Entsprechend der Ausführungen der Regierung wird die Lage als gerade akzeptabel gesehen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich ausgiebig mit der Standortwahl für den gemeindlichen Bauhof beschäftigt. Die Ansiedlung des gemeindlichen Bauhofs im Bereich</p> <ul style="list-style-type: none"> - des Bebauungsplanes Ringstraße ist nicht möglich, da hier lediglich für die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit geschaffen wird und dabei gleichzeitig die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Ein Zugriff auf die Flächen besteht nicht. - des Bebauungsplanes Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker ist nicht möglich, da hierfür bereits eine umfangliche Interessentenliste vorliegt, so dass bereits jetzt nicht jeder Bauwillige mit einem Grundstück versorgt werden kann. In dieser Liste werden vor allem diejenigen Bewerber geführt, für die eine Ansiedlung und Erweiterung im

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

<p>die Erforderlichkeit für die Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die Aufstellung des Bebauungsplanes bei den noch freien Flächen nicht gegeben.</p> <p>Für einen qualifizierten Bebauungsplan fehlen die Verkehrsflächen im Geltungsbereich sowie die Zufahrten.</p> <p>Weiterhin fehlt die Art der baulichen Nutzung. Die möglichen Arten der baulichen Nutzung sind in der Baunutzungsverordnung geregelt und für die Bauleitplanung verbindlich. Eine Art der baulichen Nutzung "Flächen für Gemeinbedarf" gibt es nicht."</p>	<p>ist nicht möglich, da hier lediglich für die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit geschaffen wird und dabei gleichzeitig die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Ein Zugriff auf die Flächen besteht nicht.</p> <ul style="list-style-type: none">- des Bebauungsplanes Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker ist nicht möglich, da hierfür bereits eine umfängliche Interessentenliste vorliegt, so dass bereits jetzt nicht jeder Bauwillige mit einem Grundstück versorgt werden kann. In dieser Liste werden vor allem diejenigen Bewerber geführt, für die eine Ansiedlung und Erweiterung im innerörtlichen Bereich nicht möglich ist. <p>Das Sachgebiet Städtebau hat sich ebenfalls im Verfahren geäußert. Die Abwägung erfolgt an dieser Stelle.</p> <p>Aus Sicht der Kommune ist auf Grund der in der Begründung dargelegten Punkte die Erforderlichkeit der Planung gegeben</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den zu nutzenden Flächen sind keine neuen Verkehrsflächen erforderlich, da diese durch die unmittelbar anliegenden Straßen erschlossen sind. Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht können diese jedoch in den Geltungsbereich aufgenommen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Art der baulichen Nutzung kann jedoch nicht nur durch die Festsetzung von Baugebieten im Sinne der BauNVO sondern auch durch Festsetzung aufgrund einzelner Bestimmungen des §9 Abs. 1 BauGB bestimmt werden. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf genügt insoweit den Mindestanforderungen des §30 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Eine Änderung oder Ergänzung der Art der baulichen Nutzung ist deshalb nicht erforderlich.</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Ergänzung der Ausführungen zu den Fühlungsvorteilen zwischen
---	--

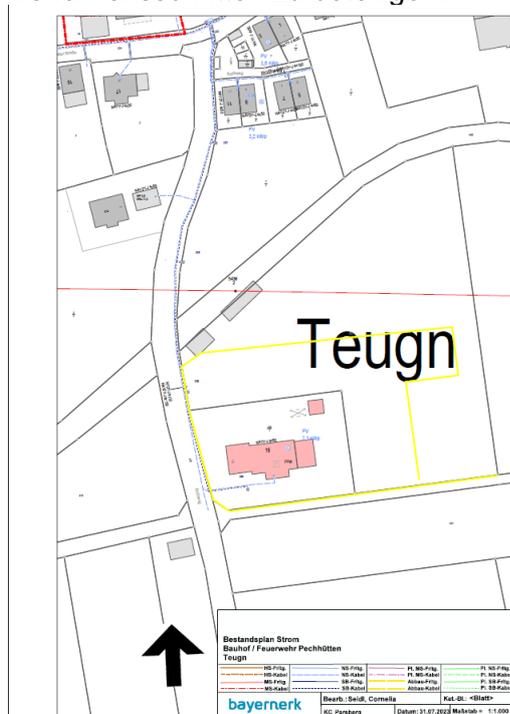
	<p>Bauhof und Feuerwehr</p> <ul style="list-style-type: none">- Abarbeitung der Gründe, die gegen eine Ansiedlung in den erst kürzlich ausgewiesenen Gewerbegebieten sprechen.- Aufnahme der Straßenbereiche in den Geltungsbereich. <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p>
--	---

<p>7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 10.08.2023 FNP + BBP</p>	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>„Zur Abgrenzung des Planungsgebietes sollte ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche angelegt werde. Dies sollte in Form eines Grünstreifens mit ausreichender Breite umgesetzt werden. Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,50 m für Gehölze - 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe - 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung. <p>Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.“</p>	<p>Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Flächen werden nicht für eine private oder Wohnnutzung ausgewiesen. Auf Grund der festgesetzten Nutzungen wird von Seiten der Kommune kein Bedarf an einem Pufferstreifen zu landwirtschaftlichen Nutzungen gesehen. Die gesetzlichen Regelungen zu einzuhaltenden Grenzabständen bei Bepflanzungen sind einzuhalten und nicht als Festsetzung im Bebauungsplan notwendig.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der des Bebauungsplanes.</p> <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p>

<p>10 Bayernwerk Netz GmbH 01.08.2023 FNP + BBP</p>	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>... „In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle”, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. 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</p>	<p>Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Die wesentlichen Hinweise sind bereits im Stand des Vorentwurfs beinhaltet. Ergänzungen werden nicht als notwendig erachtet. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine neuen öffentlichen Straßen und Wege errichtet, zudem betreffen die Ausführungen überwiegend die Erschließungsplanung und sind nicht auf Ebene der Bauleitplanung abzuarbeiten.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p>

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.



Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

Beschluss zum Bebauungsplan:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der des Bebauungsplanes.

Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

17 Regierung von Niederbayern 02.08.2023 FNP + BBP	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>„Der Umgriff der Planung wurde im Vergleich zu einer im Jahr 2021 dargestellten Planung so verändert, dass das Plangebiet nun nicht mehr an die im Norden gelegene Satzung oder an bereits bestehende Flächennutzungsplandarstellungen angrenzt. Dies widerspricht grundsätzlich dem Anbindegebot nach Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.3. Dennoch kann die Planung als im weiteren Siedlungszusammenhang des Ortes Teugn gesehen werden, so dass die fehlende Anbindung gerade noch so hingenommen werden kann. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.“</p>	<p>Anmerkung: Die Ausführungen und die Zustimmung werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der des Bebauungsplanes.</p> <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p>

<p>19 REWAG 16.08.2023 FNP + BBP</p>	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>... „Sparte Erdgas Die REWAG KG plant eigenwirtschaftlich keine Erschließung. Sollte dennoch eine Erschließung mit Kostenbeteiligung erwünscht sein, wird die Wirtschaftlichkeit geprüft. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601-3472)</p> <p>Sparte Wasser Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der REWAG KG. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601-3472)</p> <p>Sparte Strom Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der Regensburg Netz GmbH. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Pfeifer (0941 601-3405)</p> <p>Sparte Telekommunikation Die REWAG KG plant eigenwirtschaftlich keine Erweiterung des bestehenden Glasfasernetzes in den Gemeinden des Landkreises Regensburg. Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und gegebenenfalls eine örtliche Einweisung anzufordern. Gerne stehen wir Ihnen trotzdem für eine Angebotslegung zur Planung und Verlegung von Mikrorohrinfrastruktur in Ihrem Auftrag im Rahmen der genannten Maßnahme zur Verfügung. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Zweckerl (0941 601-3419)</p> <p>Sparte Wärme Ohne Einwände. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Krüger (0941 601-3360)</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>Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der des Bebauungsplanes.</p> <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p>

<p>21 Wasserwirtschaftsamt Landshut 29.08.2023 FNP + BBP</p>	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>„Der Bauhof soll zum bereits bestehenden Feuerwehrhaus (Flurnummer 420/1, Gemarkung Teugn) ausgelagert werden.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung: Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nach geotechnischem Gutachten nicht möglich. Aus fachlicher Sicht ist eine Ableitung des Regenwassers über den bestehenden Schmutzwasserkanal abzulehnen. Aktuell entwässert das bestehende Feuerwehrgebäude über den Schmutzwasserkanal. Im Nordosten des Geltungsbereichs soll ein Rückhaltebecken sowohl für den Bauhof als auch für das Feuerwehrhaus angeordnet werden, um das anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und gedrosselt in die Vorflut abzuleiten. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist ggf. ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.</p> <p>Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Bisher liegen dem Wasserwirtschaftsamt Landshut keine Unterlagen zur Entwässerungsplanung vor. Ohne Berechnung der erforderlichen Rückhaltung sowie der Aufnahmefähigkeit des Roi-thbauernbächleins, kann keine abschließende Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen. Die Abwasserbeseitigung kann derzeit somit nicht als gesichert betrachtet werden. Wir bitten um eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut.</p> <p>Grundwasser Gemäß Bodengutachten wurde bei allen Untersuchungsstellen Grundwasser in einer Tiefe zwischen 1,10m und 1,90m angetroffen. Es handelt sich hierbei nicht um Schichtwasser. Es liegen, anders als in den Bohrprofilen dargestellt, keine gespannten Grundwasserverhältnisse vor. Im Übergang zum tertiären Hügelland können lokal sehr unterschiedliche Untergrundsituationen</p>	<p>Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Niederschlagswasserbeseitigung:</p> <p>Durch den Gemeinderat Teugn wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Fachstellen das Ingenieurbüro Ferstl mit der Erstellung der Entwässerungsplanung beauftragt. Entsprechend dem aktuellen Bearbeitungsstand ist die bisher im Bebauungsplan vorgesehene Fläche ausreichend für die vorgesehene Erweiterung der baulichen Anlagen sind. Auch für stärkere Starkregenereignisse ist dies ausreichend dimensioniert. Die notwendige Dimensionierung wird in den Entwurfsstand des Bebauungsplanes eingearbeitet. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die wasserrechtliche Genehmigung eingeholt und eine Detailplanung vorgelegt.</p> <p>Zum Grundwasser: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Baugrundgutachter bestätigt die Lage des Grundwassers, auch im Gutachten wurde kein Schichtwasser oder gespannte Grundwasserverhältnisse benannt.</p>

auftreten. Es ist mit lokal auftretenden hohen Grundwasserständen zu rechnen. Für eine Bauwasserhaltung und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (z.B. Bohrpfähle, Bodenverbesserung) sind ggf. wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Dabei können sich Einschränkungen bei der Planung und Gestaltung von Kellern und bei der Bauausführung als erforderlich erweisen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Alternativ sollte auf eine Unterkellerung verzichtet werden.

Trinkwasser:

Aussagen über die Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor. Wir bitten diesen Umstand mit dem Wasserversorger (Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe) vor Ort abzuklären.

Lediglich bei positiver Rückmeldung gilt die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser als sichergestellt.

Hochwasser und Starkregen:

Nach einem dem Wasserwirtschaftsamt vorliegenden Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes für die Gemeinden Saal a. d. Donau, Teugn und Hausen aus dem Jahr 2017, liegt das Planungsgebiet knapp außerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Roithbauernbächleins. Eine Betroffenheit bei Extremhochwasser kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Unabhängig davon kann es durch Starkregenereignissen auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Aufgrund der Topografie des umliegenden Geländes, ist bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Fachlich ist von einer Bebauung in diesem Bereich abzuraten.

Um Schäden zu vermeiden, sind zumindest bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

In die Plandarstellung ist nachrichtlich das ermittelte Überschwemmungsgebiet sowie das Fließgewässer „Roithbauernbächlein“ zu übernehmen. Entgegen

Zum Trinkwasser:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Wasserversorger wurde im Verfahren ebenfalls beteiligt (s. 23.) Die Erschließung erfolgt in kommunaler Hand in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern. Von einer ausreichenden Versorgungsmöglichkeit mit Trinkwasser kann jedoch ausgegangen werden.

Zum Hochwasser und Starkregen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass eine Bebauung in dieser Lage nicht unkritisch zu sehen ist und entsprechende Vorkehrungen zur Verhinderung von Schäden zu treffen sind. Dennoch wird von einer Festsetzung von Sockelhöhen abgesehen, da auf Grund der geplanten Nutzung als Bauhof die geländebündige Befahrbarkeit der Anlagen zumindest teilweise erforderlich sein wird. Eine Festsetzung bzgl. dichter Ausführung von Kellergeschossen und Leitungseinführungen ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

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

Mit der beantragten Ergänzung wird die Kapazität der Kläranlage nicht überschritten.

Zusammenfassung

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten raten wir davon ab, in diesem Bereich eine bedeutsame Infrastruktureinrichtung wie den Bauhof zu errichten. Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, bitten wir als Nachweis zur Sicherung der Abwasserbeseitigung um eine Erschließungskonzeption.“

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

Beschluss zum Bebauungsplan:

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

- Erforderliche Dimensionierung des Rückhaltebeckens.
- Übernahme des Roitbauernbächlein und des wassersensiblen Bereichs in den Bebauungsplan

Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

<p>22 Zweckverband Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn 02.08.2023 FNP + BBP</p>	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>„Einwendungen Abwasserintensive Betriebe wären vor Ansiedlung einer gesonderten Prüfung zu unterziehen.</p> <p>Rechtsgrundlagen Wasserhaushaltsgesetz</p> <p>Sonstige, fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rückhaltungsmöglichkeit für Niederschlagswasser (NSW) auf dem Grundstück, z.B. mit Rückhaltebecken (Stichwort Grundwasserneubildung) oder Dachbegrünung. • Gedrosselte Einleitung des nicht versickerbaren NSW in den Roithbauernbach • Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts hinsichtlich der Grundstücksentwässerung beachten • Abschluss einer Vereinbarung über die Kostentragung lt. Beschluss der Verbandsversammlung vom 18.07.2019 zur Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete.“ 	<p>Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben ist auf Grund der Art der festgesetzten Nutzung ausgeschlossen.</p> <p>Die Ausführungen zu den Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Flächen zur Rückhaltung sind im Geltungsbereich bereits vorgesehen. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes durch das vom Gemeinderat beauftragten Ingenieurbüros Ferstl. Dies ergibt einen Bedarf von ca. 50m³ Rückhalteraum bei einem Drosselabfluss von 6,9 l/s. Die entsprechenden Unterlagen können der Bauleitplanung beigelegt werden.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt, die Ausführungen wurden durch den Gemeinderat abgewogen und eine entsprechende Einarbeitung in den Entwurfsstand wird erfolgen. Vereinbarungen über die Kostenübernahme sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich und werden getrennt von der Kommune in die Wege geleitet.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p>

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

23 Wasserzweckverband Bad Abbacher Gruppe 02.08.2023 FNP + BBP	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
<p>„Die Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschutz erfolgt nur in dem Umfang, in dem dies technisch möglich und hygienisch vertretbar ist.</p> <p>Rechtsgrundlage: §4 Abs. 1 der Verbandssatzung</p> <p>Möglichkeit der Überwindung: Die Gemeinde stellt den Grundschutz selbst sicher oder beteiligt sich an Bau und Unterhalt einer entsprechenden Wasserleitung</p> <p>Sonstige, fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Abschluss einer Vereinbarung über die Kostentragung lt. Beschluss der Verbandsversammlung vom 22.07.2019 zu Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete.“</p>	<p>Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vereinbarungen über die Kostenübernahme sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich und werden getrennt von der Kommune in die Wege geleitet.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans</p> <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p> <p><u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12</p>

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Mehrere Beschlüsse
Anwesend 12

3. **Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten" mit paralleler Änderung des FNP durch DB Nr. 13, Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Beschluss:

- a) Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bauhof/Feuerwehr Pechhütten“ in der Fassung vom 13.11.2023 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse und beschließt die Auslegung des Entwurfsstands nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.
- b) Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 13 im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bauhof/Feuerwehr Pechhütten“ in der Fassung vom 13.11.2023 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse und beschließt die Auslegung des Entwurfsstands nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

4. Neufestsetzung der Erschließungsbeitragssatzung (EBS)

Sachverhalt:

Im Gebiet der Gemeinde Teugn gilt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen Stand 01.08.1998.

Diese entspricht nicht mehr der aktuellen Rechtslage, worauf auch schon der BKPV und die Rechtsaufsicht hingewiesen haben. Deshalb muss die Satzung aktualisiert werden, wozu empfohlen wird, das aktuelle Satzungsmuster des Bayerischen Gemeindetags (BayGT) (Stand November 2021) zu verwenden.

Beschluss:

Die Erschließungsbeitragssatzung wird wie vorstehend, beschlossen.

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 2 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und den §§ 132, 133 Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Teugn folgende Satzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach Art. 5a Abs. 1 KAG sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

- I. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in

bis zu einer Straßenbreite
(Fahrbahnen, Radwege,

Gehwege, kombinierte Geh- und
Radwege) von

- | | |
|---|--------|
| 1. Wochenendhaus- und Dauerkleingartengebieten | 7,0 m |
| 2. Kleinsiedlungsgebieten bei einseitiger Bebaubarkeit | 8,5 m |
| 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen,
Wohn-, Dorf- und Mischgebieten, dörflichen Wohngebieten, urbanen Gebieten | |
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 | 14,0 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit | 10,5 m |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 - 1,0 | 18,0 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit | 12,5 m |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6 | 20,0 m |
| d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 | 23,0 m |
| 4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten | |
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0 | 20,0 m |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6 | 23,0 m |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 - 2,0 | 25,0 m |
| d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0 | 27,0 m |
| 5. Industriegebieten | |
| a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 | 23,0 m |
| b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 - 6,0 | 25,0 m |
| c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 | 27,0 m |
| II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen
nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege,
Wohnwege; Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite
von 5 m, | |
| III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen
Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m § 127 Abs. 2 Nr. 3
BauGB) bis zu einer Breite von 27 m, | |
| IV. für Parkflächen (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), | |
| a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer
weiteren Breite von 5 m, | |
| b) soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen, aber
nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung
notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden
Grundstücksflächen, | |
| V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. §
127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), | |
| a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer
weiteren Breite von 5 m, | |
| b) soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind,
aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren
Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden
Grundstücksflächen, | |
| VI. für Immissionsschutzanlagen (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). | |
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. VI gehören insbesondere die Kosten für
- den Erwerb der Grundflächen,
 - die Freilegung der Grundflächen,
 - die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - die Herstellung von Radwegen,
 - die Herstellung von Gehwegen,
 - die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
 - die Herstellung von Mischflächen,

- i) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung,
- j) die Herstellung der Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlagen,
- k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- l) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
- m) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- n) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

(3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen, der Sachen und Rechte im Zeitpunkt der Bereitstellung sowie der vom Personal des Beitragsberechtigten erbrachten Werk- und Dienstleistungen für die technische Herstellung der Erschließungsanlage.

(4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

(5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur vierfachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), ermitteln.

(3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI, § 10) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 5

Gemeindeanteil

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt.

(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) verteilt, indem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich
oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine
oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist 1,0
2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,3

(3) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.
2. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

(4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden dürfen, z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

(5) Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt diese geteilt durch 2,6 in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO, geteilt durch 3,5 in allen anderen Baugebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.

(6) Ist im Einzelfall eine größere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

(7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.

(8) In unbeplanten Gebieten sowie im Fall des Abs. 5 Satz 6 ist maßgebend

1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

(9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.

(10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. zu erhöhen. Als gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

§ 7

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 KAG i.V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gem. § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung der Grundflächen,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbstständigen Parkplätze,
8. die Mehrzweckstreifen,
9. die Mischflächen,
10. die Sammelstraßen,
11. die Parkflächen,

12. die Grünanlagen,
13. die Beleuchtungseinrichtungen und
14. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben (Art. 5a Abs. 5 i.V.m. Art. 5 Abs. 1 Satz 6 KAG) und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:

1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

(2) Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander (außer bei Mischflächen) sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.

(3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Abs. 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Entstehen der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

§ 12

Vorausleistungen

Im Fall des Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 13

Beitragspflichtiger

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und

Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

§ 14 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

§ 15 Ablösung des Erschließungsbeitrages

(1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

(2) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

§ 16 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.01.2024 in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 01.08.1998 außer Kraft.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

5. Friedhofskonzept; Beauftragung der Detailplanung

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 16.10.2023 wurde bereits über die vorgestellten Konzepte alternativer Bestattungsformen beraten.

Diskussion:

Erster Bürgermeister Jackermeier schlägt vor, einen Workshop zu organisieren und das Planungsbüro FreiraumSpektrum aus Abensberg zur Beratung hinzuzuziehen.

Das Gremium befürwortet den Vorschlag des Ersten Bürgermeisters. Die Beauftragung der Detailplanung soll erst nach dem Workshop erfolgen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Workshop für alternative Bestattungsformen für den Teugner Friedhof zu organisieren. Das Planungsbüro FreiraumSpektrum aus Abensberg soll zur Beratung hinzugezogen werden.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

6. Wohnen im Alter in Teugn; Sachstand Beantragung Quartiersmanagement

Sachverhalt:

In öffentlicher Sitzung vom 24.07.2023 wurde die Verwaltung zur Antragstellung der Förderung neuer Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben im Alter gem. Förderrichtlinie SeLA beauftragt.

Die Antragstellung mit geplantem Durchführungsbeginn 01.01.2024 wurde am 31.07.2023 verschickt, die Eingangsbestätigung vom Zentrum Bayern Familie und Soziales erfolgte am 26.10.2023.

Es soll eine Halbtagsstelle für die Beschäftigung einer hauptamtlichen, qualifizierten Quartiersmanagerin / eines Quartiersmanagers (in der Regel abgeschlossenes Studium „Soziale Arbeit“ oder vergleichbare Qualifikation) geschaffen werden, die in Kürze ausgeschrieben wird.

Diskussion:

GRM Listl stellt die Frage, wo das Quartiersmanagement untergebracht wird.

Erster Bürgermeister Jackermeier erklärt, dass der Sitz im Bürgermeisterbüro sein wird. Ebenso könnte das Besprechungszimmer für Gespräche genutzt werden. Die EDV müsste noch erweitert werden.

GRM Wenisch möchte wissen, ob der Quartiersmanager / die Quartiersmanagerin auch im Außendienst tätig sein wird.

Geschäftsleiter Zeitler antwortet, dass ein Sozialpädagoge gemäß des Bayrischen Staatsministeriums als besonders geeignet vorgeschlagen wurde. Der Quartiersmanager soll die Vernetzung von Vereinen und Einrichtungen zur Hilfe von Senioren ermöglichen und kompetente Hilfen rund um das Älterwerden anbieten. Hierfür sind aufsuchende Tätigkeiten, Außendienstfahrten und flexible Arbeitszeiten nötig.

Zur Kenntnis genommen

Anwesend 12

7. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Jackermeier informiert das Gremium:

Am 19.11.2023 findet der Volkstrauertag statt. Der Treffpunkt ist um 09:30 Uhr beim Gasthaus Loidl in Teugn.

Die Weihnachtssitzung ist für den 11.12.2023, um 18 Uhr vorgesehen. Um 19 Uhr findet die Weihnachtsfeier der Gemeinde Teugn statt.

Erster Bürgermeister Jackermeier informiert das Gremium, dass es zu einer Verzögerung der Montage der PV-Anlagen aufgrund von Lieferschwierigkeiten kam. Die Lieferung und Montage wird voraussichtlich nächste Woche erfolgen. Die Inbetriebnahme ist für Januar 2024 geplant.

Zur Kenntnis genommen

Anwesend 12

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

gez.
Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister

gez.
Tobias Zeitler
Schriftführung