SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 15.04.2024

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

---

3. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten" mit Änderung des FNP durch DB Nr. 13, Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der TÖB/Behörden und der Öffentlichkeit

Sachverhalt:
In der untenstehenden Tabelle werden die durchgeführten Abwägungen der drei Beteiligungsschritte in unterschiedlichen Farben dargestellt:

Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

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

Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung und der erneuten öffentlichen Auslegung

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden auf Grund der Begrenzung auf die betroffenen Fachstellen im Zuge der erneuten Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert:

5 Landratsamt Kelheim – untere Naturschutzbehörde

7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

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

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

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

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

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

1 Gemeinde Hausen
2 Gemeinde Saal a.d. Donau
4 Markt Langquaid
6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
8 Amt für ländliche Entwicklung
9 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
12 Energienetze Bayern GmbH
13 Erdgas Südbayern GmbH
14 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
18 Regionaler Planungsverband
19 REWAG&Co KG
22 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad-Abbach-Teugn
23 Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe

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

		Frühzeitige Beteiligung			Reg. Beteiligung		
Nr.	Fachstelle	FNP	BBP	Datum	FNP	BBP	Datum
3	Markt Bad Abbach	X	X	27.07.2023		X	08.12.2023
5b	LRA – Kreisbrandrat		X	29.08.2023		X	28.12.2023
5c	LRA – kommunales Abfallrecht		X	29.08.2023		X	28.12.2023
6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	X	X	26.07.2023			
15	Industrie- und Handelskammer	X	X	17.08.2023	X	X	14.12.2023
16	Pledoc	X	X	03.08.2023	X	X	17.11.2023
20	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	X	X	30.08.2023	X	X	19.12.2023

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

Erneute Beteiligung:

Nr.	Fachstelle	FNP	BBP	Datum
5a	LRA - Naturschutz	X	X	13.03.2024
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	X	X	13.03.2024

		Frühzeitige Beteiligung			Reg. Beteiligung		
Nr.	Fachstelle	FNP	BBP	Datum	FNP	BBP	Datum
5a	LRA - Naturschutz	X	X	29.08./06.09.2023	X	X	22.12.2023 28.12.2023
5d	LRA - staatliches Abfallrecht	X	X	29.08.2023			

5e	LRA – Straßenverkehrsrecht		X	29.08.2023			
5f	LRA – Gesundheitsabteilung		X	29.08.2023		X	28.12.2023
5g	LRA – Immissionsschutz	X	X	29.08.2023	X	X	22.12.2023 28.12.2023
5h	LRA – Städtebau	X	X	29.08.2023	X	X	22.12.2023 28.12.2023
5i	LRA – Bauplanungsrecht	X	X	29.08.2023	X	X	22.12.2023 28.12.2023
5j	LRA - Bodenschutzrecht				X	X	22.12.2023 28.12.2023
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	X	X	10.08.2023		X	27.11.2023
10	Bayernwerk Netz	X	X	01.08.2023	X	X	04.12.2023
11	Deutsche Telekom GmbH					X	16.11.2023
17	Regierung von Niederbayern	X	X	02.08.2023	X	X	17.11.2023
19	REWAG&Co KG	X	X	16.08.2023	X	X	04.01.2023
21	Wasserwirtschaftsamt Landshut	X	X	29.08.2023	X	X	28.12.2023
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:

	Erneute Beteiligung					
	Frühzeitige Beteiligung			Reg. Beteiligung		
Nr.	FNP	BBP	Datum	FNP	BBP	Datum

---keine---

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

5a **Landratsamt Belange des Naturschutzes**	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/ Hinweis**
Erneute Beteiligung **13.03.2024** **FNP + BBP**	
„im Rahmen der u.s. erneuten Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde in den Bauleitplanverfahren „Bauhof/Feuerwehr Pechhütten“ nehmen wir zu den Änderungen wie folgt Stellung: Nach dem aktuellen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist im Rahmen der Eingriffsermittlung in der Bauleitplanung bei der Bestandserfassung und Bewertung auf den tatsächlichen Zustand des Untersuchungsraums vor dem Eingriff abzustellen (S. 14 ff des Leitfadens). Der als Begründung für die Wahl eines fiktiven	**Anmerkungen:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entgegen der Ausführungen der Naturschutzbehörde beschreibt der zitierte Leitfaden auf Seite 28 ausdrücklich, dass bei durch freiwillige oder Förderprogramme unterstütze

Ausgangszustands herangezogene Passus des Leitfadens bezieht sich auf vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen (s. Nr. 3.3.3 „Die Abwägung nach dem Baugesetzbuch“, S. 28 ff. des Leitfadens). Hier kann z.B. die durch Förderprogramme unterstützte Extensivierung von vorgesehenen Ausgleichsflächen im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden, die Ausgleichsmaßnahme (Extensivierung) kann in der Abwägung ggf. höher als im Regelfall bewertet werden. Für die Bestandsbewertung der Eingriffsfläche ist jedoch der tatsächlichen Zustand der Fläche maßgeblich. In die Abwägung ist daher weiterhin der aktuelle Ausgangszustand der (Eingriffs)Fläche (G211, 6 Wertpunkte) und der diesbezüglich erforderliche Ausgleichsumfang einzustellen.
In diesem Zusammenhang möchten wir betonen, dass die untere Naturschutzbehörde die zuständige Fachbehörde für die Beurteilung der nach naturschutzfachlichen Vorgaben vorgenommenen Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist.
Auszug aus dem aktuellen Leitfaden zur Bestandserfassung und –bewertung :

3.3.1 | Eingriffsermittlung

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Eine **qualifizierte Bestandsaufnahme** ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. Dafür muss zuerst der **Untersuchungsraum** mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen festgelegt werden. Die für die Bestandserfassung und -bewertung **relevanten Schutzgüter** innerhalb dieses Untersuchungsraums bestehen aus den für den **Naturhaushalt** in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern sowie dem Landschaftsbild.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand **vorhandener Unterlagen** sowie **eigener Erhebungen.** Vorhandene Unterlagen, insbesondere ein Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm oder die Artenschutzkartierung und Biotopkartierung können gesonderte Erhebungen und Bewertungen auf Bebauungsplanebene meist erheblich reduzieren. Sie erleichtern es zudem, die jeweilige Teilfläche in den örtlichen Gesamtzusammenhang einzuordnen und deren Werte und Funktionen im Naturhaushalt zu bewerten.

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff (**Ausgangszustand**). Dabei sind auch die planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind. Das können vor allem nachteilige Einwirkungen anderer Vorhaben auf das Plangebiet sein, die zum maßgebenden Zeitpunkt zwar genehmigt sind, aber erst später realisiert werden.

Die **Bewertung** des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche **Bedeutung** den jeweiligen **Schutzgütern** zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der **wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen** in die Kategorien **gering, mittel und hoch** einteilen.

14

“

Extensivierungen der Ausgangszustand der Fläche VOR der Extensivierung berücksichtigt werden kann.
Die Entscheidung darüber liegt im Ermessen der Kommune.

Die in der Planung vorgesehenen **Ausgleichsmaßnahmen fließen in der Regel über die Eingriffsregelung in die Abwägung** ein. Die Gemeinden können aber auch zu dem Ergebnis gelangen, dass bei der Eingriffsermittlung bereits bestehende positive Auswirkungen einer freiwilligen oder durch Förderprogramme unterstützten Extensivierung (Vertragsnaturschutz, KULAP- Maßnahmen) hinsichtlich unterschiedlicher Möglichkeiten im Umgang mit den naturschutzrechtlichen Schutzgütern im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden sollten, und insoweit den nachgewiesenen Ausgangszustand der Fläche vor der Extensivierung berücksichtigen. Wenn und soweit sich die Maßnahmen jedoch außerhalb der Eingriffsregelung auch auf andere Belange auswirken, sind sie bei der Abwägung jener Belange zu berücksichtigen. So können Ausgleichsmaßnahmen zu einer erheblichen Verbesserung des städtebaulichen Gefüges führen und damit städtebauliche Belange stärken, die von der Eingriffsregelung nicht erfasst werden.

Das AELF hat in seiner Stellungnahme vom 27.11.2023 ausdrücklich auf die Entstehung des Extensivgrünlands im Rahmen des Kulap-Programms hingewiesen und um eine Einstufung der Eingriffsbereichs als Intensivgrünland „im Sinne des politischen Ziels, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen“ gebeten.

Dies wurde durch die entsprechende Überarbeitung umgesetzt.
An der Einstufung der Eingriffsfläche als Intensivgrünland wird deshalb festgehalten.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:
Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

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

Einstimmig beschlossen

	Ja 10 Nein 0 Anwesend 10
Reg. Beteiligung **22.12.2023 / 28.12.2023** **FNP + BBP**	
Zur Änderung des Flächennutzungsplans: „Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird erneut darauf hingewiesen, dass **aufgrund der isolierten Lage des Vorhabens im Talraum eine optisch wirksame Eingrünung der Bauflächen erforderlich** ist. Zudem wurde die überschlägige Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum Entwurfsverfahren **nicht aktualisiert**. Dies ist nachzuholen. Alternativ könnte hier auch auf die Abhandlung verzichtet und stattdessen auf die konkrete Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bauhof/Feuerwehr Pechstätten“ verwiesen werden.“	**Anmerkungen zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine **Eingrünung in Richtung Osten bereits berücksichtigt**. Auf eine Eingrünung in Richtung Osten und Süden wurde auf Grund der hier bereits überwiegend bebauten Parzelle verzichtet. In Richtung Norden kann aus Sicht des Gemeinderats ebenfalls auf eine Eingrünung verzichtet werden. Zum Teil ist hier bereits eine bestehende Bebauung im nördlichen Anschluss vorhanden. Die Abhandlung der **Eingriffsregelung wird aktualisiert und an den Stand des Bebauungsplans (s. Stellungnahme)** angeglichen. **Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Die oben genannten Änderungen/Ergänzungen werden in den geänderten Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans übernommen: ➢ Anpassung der Abhandlung der Eingriffsregelung **Eine erneute Beteiligung der berührten Fachstellen und der Öffentlichkeit ist deshalb erforderlich.**
Zum BBP „Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im weiteren Verfahren folgende naturschutzfachliche relevanten Punkte zu berücksichtigen: Grünordnung - Da das Baugebiet **ohne wirkliche Anbindung** an die Ortschaft inmitten einer gliedernden, abschirmenden, ortsgestaltenden und landschaftstypischen Grünfläche liegt, ist eine qualifizierte Grünordnungsplanung, die **insbesondere auf eine optisch wirksame Einbindung in die umgebende Landschaft** (Talraum mit	**Anmerkungen zum Bebauungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zur Grünordnung werden zur Kenntnis genommen. Ergänzend zu den in der Stellungnahme angesprochenen Festsetzungen zur Grünordnung 8.2 und 8.3 wird unter 8.**1.1 auch eine interne Ausgleichsfläche festgesetzt** (Randeingrünung in Richtung Osten). Diese kann zwar nicht zur Minimierung des Eingriffs in Anrechnung

Roithbauernbächlein) achtet und **vorhandene Gehölze möglichst erhält**, erforderlich. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die vorgesehenen **Festsetzungen zur Grünordnung unter 8.2 und 8.3 nicht kompensiert**.	gebracht werden, jedoch führt diese Maßnahme dennoch zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild. **Da der süd-westliche Bereich bereits bebaut ist, sollen hier keine weiteren Festsetzungen zur Randeingrünung getroffen werden**. In Richtung Norden werden vor allem im westlichen Bereich die Blickbeziehungen durch **bereits vorhandene landwirtschaftliche Nebenanlagen** unterbrochen, während den östlichen Abschluss im Geltungsbereich das naturnah auszubildende **Rückhaltebecken** darstellt. **Weiterer Bedarf zur Eingrünung wird deshalb nicht gesehen**.
- Aus fachlicher Sicht ist im Rahmen der Grünordnungsplanung eine **lockere Ein- und Durchgrünung des Baugebietes** sicherzustellen (z.B. mit Gehölzgruppen als Ergänzung der unter 8.2 festgesetzten Einzelbaumpflanzungen und verbindlichen Erhalt von Grünflächen im Bereich des Feuerwehrgeländes). Dabei sollte auch eine **zukünftige Anbindung an die Ortränder nördlich und östlich** des Geltungsbereichs mitberücksichtigt werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aus Gründen des Artenschutzes ist bereits festgesetzt, dass **Gehölze nur sofern zwingend erforderlich gerodet werden dürfen.** Die Flächen verbleiben auf Grund der festgesetzten Nutzungen in **kommunaler Hand**. Die Kommune möchte sich jedoch besonders auch in Hinblick auf eine flächensparende Entwicklung nicht unbillig in der baulichen Nutzung der Flächen einschränken. Dies geschieht bereits durch **die knappe Bemessung des Geltungsbereichs**. Die bereits festgesetzte Durchgrünung mittels Baumpflanzungen als Mindeststandard **wird als ausreichend betrachtet**.
- Bei Festsetzung 8.2 („Je angefangene 600 m² baulich genutzte Fläche ist mindestens 1 Baum… zu pflanzen.“) **ist unklar, was als „baulich genutzte Fläche“** zählt (Gebäude, Stellplätze, Hoffläche) und ob als „baulich genutzte Fläche“, bei Errichtung des Bauhofs, auch die bereits überbauten Flächen (Feuerwehrgebäude) angerechnet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung ist hierzu bereits erläutert, dass bei einer Erweiterung der Anlagen im Bereich des bestehenden Feuerwehrgebäudes ggf. zusätzliche Bäume anzupflanzen sind. Unter baulich genutzter Fläche sind die Bereiche zu verstehen, **die üblicherweise einem Baugrundstück zuzuordnen sind, also auch die entsprechenden**

	Freianlagen, die nicht zwangsläufig auch überbaut sein müssen wie zugeordnete Rasenflächen. Dies sollte zur Klarstellung **noch in die Begründung aufgenommen werden.**
- Die konkrete Gestaltung der Grünflächen kann auch im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren in einem **qualifizierten Freiflächengestaltungsplan** festgelegt werden. Dafür sind aber im Bauleitplanverfahren mindestens Grünflächen und fachliche Entwicklungsziele für die Grünflächen festzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Flächen sich in **kommunalen Besitz** befinden und auf Grund der festgesetzten Nutzung auch bleiben werden, wird die verbindliche Festsetzung der Erstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans als nicht erforderlich erachtet.
- Um die Durchlässigkeit des Geltungsbereichs für Kleintiere (z.B. Igel) zu verbessern, wird, wenn eine Einzäunung des Geländes vorgesehen ist, die Festsetzung eines **Zaunabstands von (ca.) 15 cm** empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen sollte um den **Zusatz ergänzt** werden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu optimieren.
<u>Eingriffsregelung – Kompensationsflächen:</u> - Schutzgut Landschaftsbild: Die isolierte Lage des vorhandenen Feuerwehrgeländes im Talraum wird durch das geplante Baugebiet verstärkt. Die baulichen Anlagen in der ansonsten landwirtschaftlich (v.a. Grünland) genutzten Flur können **ohne qualifizierten Grünordnungsplan deutliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild** haben.	<u>Zur Eingriffsregelung:</u> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf besteht nicht.
- Die vorhandene Randeingrünung ist entsprechend der im Freiflächengestaltungsplan vorgesehenen **Gehölzartenauswahl als „mesophile Hecke“** einzustufen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Heckenbestände werden in der Bilanzierung **zukünftig als mesophile Hecke mit 10 Wertpunkten** eingestuft.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen Flur-Nr. 360: Das **geänderte Entwicklungsziel ist fachlich anspruchsvoll**. Optional sind im Pflegekonzept eine **Artanreicherung** und/oder eine Verlängerung des Zeitraums mit 3x jährlich Mahd vorzusehen. Die Entwicklung der Fläche ist **vor einer Reduzierung der Mahdhäufigkeit gutachterlich** zu bewerten. Dafür ist der Ausgangszustand – vor Beginn der Entwicklungspflege – zu dokumentieren	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum **Pflegekonzept werden in den Bauleitplan** aufgenommen.

(=aktuelle Bestandserfassung). Aufgrund der gutachterlichen Einschätzung notwendige Anpassungen am Pflegekonzept sind mit der **unteren Naturschutzbehörde abzustimmen**. Das **Entwicklungsziel ist auch in den textlichen** Festsetzungen anzupassen.	Die textliche Festsetzung wurde versehentlich nicht auf den aktuellen Stand angepasst. **Dies wird korrigiert.**
- Externe Ausgleichsmaßnahmen **Flur-Nr. 420** (südlich Bachgrundstück): Für die relativ kleine und schmale Teilfläche wird die Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur (mäßig artenreicher krautiger Ufersaum) empfohlen (analog Ausgleichsflächenplanung „Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker"). Die zusätzliche Pflanzung eines Gebüschs im nur 5-8 m breiten Streifen ist für eine sinnvolle Aufwertung nicht erforderlich und würde den dauerhaften Erhalt des krautigen Ufersaums durch turnusmäßige Mahd erschweren. Für die Entwicklung eines „Feuchtgebüsches" ist zudem ein hoher Grundwasserstand/vernässter Standort nötig.	**Die externen Ausgleichsmaßnahmen auf Flurnummer 420 am Bach entfallen.** Durch die Entwicklung der hochwertigen Bestände im Eingriffsbereich auf Grund von Maßnahmen des KULAPs (s. Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) kann die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf eine geringwertigerem Ausgangszustand abstellen, weshalb sich **der Ausgleichsbedarf entsprechend reduzier**t.
- Die Herstellung der Ausgleichsflächen (mit Nachweis über das verwendete gebietseigene Pflanz- und Saatgut) bzw. der Beginn der extensiven Nutzung **sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen**."	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht sind bereits Ausführungshinweise für die Ausgleichsmaßnahmen enthalten. Hier ist die notwendige Vorlage von Nachweisen für autochthones Pflanz- und Saatgut **bereits berücksichtigt**. Ebenso **ist bereits enthalten**, dass vor der Pflege durch extensive Nutzung eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen soll. **Ergänzungsbedarf besteht deshalb nicht.**
	Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Folgende Änderungen/Ergänzungen werden in den geänderten Entwurfsstand aufgenommen: ➢ Definition der „baulich genutzten Fläche" für die Ermittlung des Bedarfs an zu pflanzenden Bäumen wie oben dargestellt. ➢ Ergänzung der Festsetzung zu den Einfriedungen um einen Mindestabstand von 15 cm. ➢ Abänderung der Ansprache der vorhandenen Heckenstrukturen als

	„mesophile Hecke“ ➢ Anpassung der Festsetzungen zu den externen Ausgleichsflächen auf Flnr. 360 (redaktionell) ➢ Anpassung des Pflegekonzepts im Umweltbericht ➢ Reduzierung der Ausgleichsflächen (s. Stellungnahme AELF) **Eine erneute Beteiligung der berührten Fachstellen und der Öffentlichkeit ist deshalb erforderlich.**
Frühzeitige Beteiligung **29.08.2023 + 06.09.2023** **FNP + BBP**	
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. **Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: - Eintragung einer Randeingrünung im Osten des Geltungsbereichs.

	- Ergänzung der Lage im wassersensiblen Bereich in der Bauleitplanung
Zum BBP „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.	**Anmerkungen zum Bebauungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Bei Fortführung der Planung im Talraum des Roithbauernbächleins bitten wir um Beachtung folgender naturschutzfachlich relevanter Punkte:	
1. Planungsgrundlagen: □ Der Geltungsbereich ist durch das Bayerische Landesamt für Umwelt als „wassersensibler Bereich“ eingestuft (Begründung 3.1.4 Schutzgebiete). □ Talräume zählen naturschutzfachlich zu den für den Biotopverbund „wichtigen Bereichen“ (Begründung 4.17 grünordnerisches Konzept).	1. Planungsgrundlagen: In der Begründung erfolgt die Berichtigung zur Lage im wassersensiblen Bereich. Der Verweis auf die Wichtigkeit von Talräumen für den Biotopverbund wird zur Kenntnis genommen. Das Baufenster hält einen Abstand von mind. 20 m zum Taltiefsten frei. Dazwischen befinden sich bereits landwirtschaftliche genutzte Gebäude. Von einer negativen Beeinflussung muss deshalb nicht ausgegangen werden. Die entsprechende Argumentation wird in der Begründung zum grünordnerischen Konzept ergänzt.
2. Grünordnung: □ Da das Baugebiet ohne wirkliche Anbindung an die Ortschaft, inmitten einer gliedernden, abschirmenden, ortsgestaltenden und landschaftstypischen Grünfläche liegt ist eine qualifizierte Grünordnungsplanung, die insbesondere auf eine optisch wirksame Einbindung in die umgebende Landschaft (Talraum mit Roithbauernbächlein) achtet, erforderlich. Die im Vorentwurf verbindlich vorgesehene Pflanzung von mind. 1 Baum je 600m² baulich genutzter Fläche (?) und die festgesetzte GRZ sind keinesfalls für eine Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild (entspr. 4.16 städtebauliches Konzept) ausreichend. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Vorentwurf durch die Festsetzungen zur Grünordnung nicht kompensiert.	2. Grünordnung: Die Ausführungen zu den negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen.
□ Die geplante Rückhaltung ist möglichst naturnah	Die Ausführungen zur Gestaltung der Wasserrückhaltungen werden zur

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

□ Als „Vermeidungsmaßnahmen mit Anrechnung beim Planungsfaktor“ sind bisher nicht verbindlich festgesetzt: Dauerhafte Begrünung von Flachdächern, Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden. Wenn für die vorgesehene Ansiedlung des Bauhofes Gebäude mit Flachdächern geplant sind, ist die Maßnahme verbindlich festzusetzen. Auch die naturnah gestaltete Wasserrückhaltung ist, wenn eine Anrechnung erfolgen soll, konkret festzusetzen.	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.
□ Schutzgut Landschaftsbild: Die isolierte Lage des vorhandenen Feuerwehrgeländes im Talraum wird durch das geplante Baugebiet verstärkt. Die baulichen Anlagen in der ansonsten landwirtschaftlich (v. a. Grünland) genutzten Flur können, ohne qualifizierte Grünordnungsplanung, deutliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben. Die aktuellen Festsetzungen zur Grünordnung sind aus fachlicher Sicht nicht ausreichend.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird 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 des Landschaftsbild wird um die Errichtung einer Randeingrünung im Osten (sofern die vorhandenen Gehölze gerodet werden) ergänzt. In Richtung Norden wird von der Festsetzung einer Eingrünung abgesehen, da hier die bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude bereits eine abschirmende Wirkung zeigen. Weitere Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich.
□ Externe Ausgleichsfläche: Das geplante Entwicklungsziel ist fachlich sinnvoll. Allerdings ist auch hier der Ausgangszustand der Fläche anhand der Artausstattung vor Ort anzupassen. Bei der Wiese handelt es sich nicht um Intensivgrünland gemäß Biotopwertliste. Beim Pflegekonzept ist die 2x jährliche Mahd ab dem 4. Jahr beizubehalten.“	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der natürlichen Gegebenheiten und der aktuell vorhandenen Artenzusammensetzung ist die externe Ausgleichsfläche als artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese anzusprechen (G221), die mit 9 Wertpunkten einzustufen ist. Unter Annahme des Entwicklungsziels „artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese (G222) ist deshalb nur eine Aufwertung von 3 Wertpunkten möglich. Unter Berücksichtigung von Dammbereichen, sollte an dieser Stelle später die Rückhaltung von Oberflächenwasser erfolgen, ist auf dem Flurstück noch eine Fläche von 2016 m² verfügbar. Diese wird vollständig als Ausgleichsfläche eingebracht und kann damit einen Ausgleichswert von 6.048

	Wertpunkten erfüllen. Der zusätzlich notwendige Ausgleich zur Kompensation wird im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs, im Nordosten der Flnr. 420 erbracht. Hierzu erfolgte bereits eine Vorabstimmung im Gemeinderat. Hier ist auf einer Fläche von ca. 250 m² die Entwicklung zu einem Auengebüsch (B114) sowie zu artenreichen Säumen und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten (K133) vorgesehen. Dies dient neben einer Optimierung des Schutzguts Arten- und Lebensräume auch der Einbindung in das Landschaftsbild und unterstützt damit auch die Funktion einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet - Ergänzung der Begründung zum Grünordnerischen Konzept / Lage im Talraum, wassersensiblen Bereich - Ergänzung der Festsetzungen zu einer naturnahen Wasserrückhaltung. - Ergänzung einer Ortsrandeingrünung mit ca. 5 m Breite, die bei einer Rodung der bestehenden Gehölze im Osten des Feuerwehrhauses umgesetzt werden muss. - Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung unter Erhöhung des Ausgleichsbedarfs. - Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer - Erweiterung der externen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 360, Anpassung von Ausgangszustand und Entwicklungsziel - Ausweisung einer zusätzlichen externen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 420 TF nordöstlich der Eingriffsfläche.

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

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

BBP	
Zum BBP „Das entstehende Baugebiet wird ausschließlich durch eine gemeindliche Straße erschlossen. Die untere Straßenverkehrsbehörde ist davon nicht betroffen. Für die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau, zuständig. Dezidierte Anregungen hierzu bestehen nicht.“	**Anmerkung zum Bebauungsplan:** Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

5f
Landratsamt - Belange der Gesundheitsabteilung

Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Reguläre Beteiligung **28.12.2023** **BBP**	
„Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen **keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben**. 1. Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des Wasserzweckverbands „Bad Abbacher Gruppe“ sichergestellt. 2. Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das Abwasserkanalsystem und Zuleitung in die Kläranlage des Abwasserzweckverbands Bad Abbach-Teugn sichergestellt. 3. Altlasten: Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt; wir empfehlen einen Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Kelheim 4. Immissionsschutz: Gemäß Lageplan werden die vorgegebenen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten gemäß Regierung Niederbayern, AZ. 740-7343-222 vom 25.11.1993 bzw. Regierung Oberbayern, Az. 730-7343 vom 15.12.1993 nicht unterschritten.“	**Anmerkung zum Bebauungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.
Frühzeitige Beteiligung **29.08.2023** **BBP**	
Zum BBP „Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.	**Anmerkung zum Bebauungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

1. Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des Wasserzweckverbands "Bad Abbacher Gruppe" sichergestellt. 2. Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das Abwasserkanalsystem und Zuleitung in die Kläranlage des Abwasserzweckverbands Bad Abbach-Teugn sichergestellt. 3. Altlasten: Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt; wir empfehlen einen Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Kelheim. 4. Immissionsschutz: Gemäß Lageplan werden die vorgegebenen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten gemäß Regierung Niederbayern, Az. 740-7343-222 vom 25.11.1993, bzw. Regierung Oberbayern, Az. 730-7343 vom 15.12.1993, nicht unterschritten.“	Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.
5g **Landratsamt - Belange des Immissionsschutzes**	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Reguläre Beteiligung **22.12.2023/28.12.2023** **FNP + BBP**	
Zur Änderung des Flächennutzungsplans: „Die Gemeinde Teugn plant die Fortschreibung des rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt 13. Der Änderungsbereich soll als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Vorgesehen ist die Nutzung durch die Feuerwehr, den gemeindlichen Bauhof sowie Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen. Das Plangebiet befindet sich südlich im Anschluss an den Ort Teugn und wird teilweise bereits durch die Bebauung mit einem Feuerwehrhaus genutzt. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes	**Anmerkungen zur Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen **redaktionellen Änderungen** werden in die Bauleitplanung übernommen. Da sich hieraus keine inhaltlichen Änderungen ergeben, ist keine erneute Auslegung erforderlich.

„Bauhof/Feuerwehr Pechhütten“. Zur Immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler vom 22.09.2023 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gemeinbedarfsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12 durchgeführt. Das vorgelegte Gutachten ist eine überarbeitete Version, in welcher die Anregungen aus der Stellungnahme der Fachstelle im Rahmen des ersten Verfahrens berücksichtigt wurden. Weiterhin aufgefallen sind folgende **redaktionelle Ungenauigkeiten**: • Kapitel 3.4: ○ In Tabelle 2 fehlt der neu hinzugekommene Immissionsort IO3 Hausener Straße 10 (enthalten in Anhang 1 Seite 5). ○ In Tabelle 4 ist das nächtliche Zusatzkontingent für den Sektor B mit 3 dB(A) anzugeben (analog zu Kapitel 5 und Anhang 1 Seite 7). • Kapitel 5: Verwechslung bzgl. dem Verfahren zur Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente und dem Verfahren zur Ermittlung der Emissionskontingente: Die Berechnung der zulässigen Emissionskontingente im Rahmen der Bauleitplanung wurde nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 4.5 (nicht 5) durchgeführt, wohingegen die Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente bei Baugenehmigungsverfahren nach Abschnitt 5 (nicht 4.5) der genannten Norm zu erfolgen hat. • Kapitel 7: ○ Die Werte in Tabelle 9 sind aus Anhang 2 Seite 10 zu entnehmen. ○ Die Tabellenunterschrift zu Tabelle 9 ist zu korrigieren; es handelt sich um Beurteilungspegel „Feuerwehrübung – THL“ ○ Eine Überprüfung des Feuerwehrfestes ist nicht erfolgt und demzufolge aus Absatz 4 auf Seite 9 zu streichen. Eine Überprüfung in diesem Zusammenhang ist nach	**Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine inhaltliche Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Die redaktionellen Korrekturen lt. Stellungnahme werden in die Endfassung eingearbeitet.

Dafürhalten der Fachstelle auch nicht erforderlich, da es sich um ein seltenes Ereignis nach der 18 BImSchV handeln dürfte, für welches die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse nach der 18 BImSchV heranzuziehen sind und nicht die festgesetzten Emissionskontingente. Weiterhin ist erneut aufgefallen, dass im Kapitel 2.3 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung der „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker" mehrfach als „Handwerkerhof Pechäcker" bezeichnet wird. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die redaktionellen Änderungen durchgeführt werden."	**Anmerkung zur Stellungnahme zum Bebauungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Zum Bebauungsplan: „Die Gemeinde Teugn plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bauhof/Feuerwehr Pechhütten". Der Geltungsbereich soll als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Vorgesehen ist die Nutzung durch die Feuerwehr, den gemeindlichen Bauhof sowie Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen. Das Plangebiet befindet sich südlich im Anschluss an den Ort Teugn und wird teilweise bereits durch die Bebauung mit einem Feuerwehrhaus genutzt. Im Parallelverfahren wird eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 13 angestrebt. Zur Immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler &Geiler vom 22.09.2023 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gemeinbedarfsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12 durchgeführt. Das vorgelegte Gutachten ist eine überarbeitete Version, in welcher die Anregungen aus der Stellungnahme der Fachstelle im Rahmen des ersten Verfahrens berücksichtigt wurden. Weiterhin aufgefallen sind folgende **redaktionelle Ungenauigkeiten**: Kapitel 3.4: - In Tabelle 2 fehlt der neu hinzugekommene Immissionsort IO3 Hausener Straße 10 (enthalten in Anhang 1 Seite 5). - In Tabelle 4 ist das nächtliche	Die angesprochenen **redaktionellen Änderungen** werden in die Bauleitplanung übernommen. Da sich hieraus keine inhaltlichen Änderungen ergeben, ist keine erneute Auslegung erforderlich. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine inhaltliche Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Die redaktionellen Korrekturen lt. Stellungnahme werden in die Endfassung eingearbeitet.

Zusatzkontingent für den Sektor B mit 3 dB(A) anzugeben (analog zu Kapitel 5 und Anhang 1 Seite 7). Kapitel 5: Verwechslung bzgl. dem Verfahren zur Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente und dem Verfahren zur Ermittlung der Emissionskontingente: Die Berechnung der zulässigen Emissionskontingente im Rahmen der Bauleitplanung wurde nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 4.5 (nicht 5) durchgeführt, wohingegen die Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente bei Baugenehmigungsverfahren nach Abschnitt 5 (nicht 4.5) der genannten Norm zu erfolgen hat. Hier ist auch eine redaktionelle Änderung in Festsetzung 12.2 im Bebauungsplan erforderlich. Kapitel 7: - Die Werte in Tabelle 9 sind aus Anhang 2 Seite 10 zu entnehmen. - Die Tabellenunterschrift zu Tabelle 9 ist zu korrigieren, es handelt sich um Beurteilungspegel „Feuerwehrübung – THL“ - Eine Überprüfung des Feuerwehrfestes ist nicht erfolgt und demzufolge aus Absatz 4 auf Seite 9 zu streichen. Eine Überprüfung in diesem Zusammenhang ist nach Dafürhalten der Fachstelle auch nicht erforderlich, da es sich um ein seltenes Ereignis nach der 18 BImSchV handeln dürfte, für welches die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse nach der 18. BImSchV heranzuziehen sind und nicht die festgesetzten Emissionskontingente. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die redaktionellen Änderungen durchgeführt werden.“	
Frühzeitige Beteiligung **29.08.2023** **FNP + BBP**	
Zum FNP „Die Gemeinde Teugn plant die Fortschreibung des rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 13. Der Änderungsbereich soll als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Vorgesehen ist die Nutzung durch die Feuerwehr, den gemeindlichen Bauhof sowie Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen. Das Plangebiet befindet sich südlich im Anschluss an den Ort Teugn und wird teilweise bereits durch die Bebauung mit einem Feuerwehrhaus genutzt. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des	**Anmerkung zum Flächennutzungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten". Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler vom 13.07.2023 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gemeinbedarfsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691: 2006-12 durchgeführt. Das vorgelegte Gutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nur bedingt geeignet. Bei der Plausibilitätsprüfung sind u.a. folgende Sachverhalte aufgefallen, die einer Überarbeitung bedürfen:	
• Es wurde nicht geprüft, inwiefern die vorgesehenen Kontingente für den genehmigten Bestand ausreichen. Im schlimmsten Fall könnten sich durch Geräuschemissionen des bestehenden Feuerwehrbetriebs am Standort und die hinzukommenden Nutzungen im zulässigen Umfang (gemäß Geräuschkontingent) schädliche Umwelteinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen ergeben.	Entsprechend der Anregung wurden die Geräuschemissionen aus der Nutzung des bereits bestehenden Feuerwehrhauses kontrollgerechnet. Hierfür wurden die Angaben des Feuerwehrkommandanten herangezogen. Die angesetzten Kontingente sind hierfür ausreichend.
• Der Immissionsort Hausener Straße 10 (Fl.-Nr. 427) mit der Schutzbedürftigkeit Allgemeines Wohngebiet (nach FNP) ist bei der Ermittlung der möglichen Emissionskontingente zu berücksichtigen, da er als maßgeblicher Immissionsort fungiert.	Das schalltechnische Gutachten wurde entsprechend überarbeitet. Der Immissionsort Hausener Straße 10 wurde als IO10 in die Berechnung aufgenommen.
• Das nächtliche Zusatzkontingent in Sektor B ist zu hoch und muss reduziert werden. Es führt zu einer Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes nach TA Lärm für ein WA am Immissionsort Hausener Straße 10 (Fl.-Nr. 427).	Das nächtliche Zusatzkontingent im Sektor B ist im Stand des Vorentwurfs mit 6 dB angegeben. Entsprechend der notwendigen Einberechnung von IO 10 wird dies auf 3dB im Entwurfsstand reduziert.
• In der Tabelle mit den zulässigen Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten ist redaktionell die Einheit "dB" zu ergänzen (siehe Kapitel 5 des Gutachtens).	Die Einheit wird in der Fassung des Entwurfsstands ergänzt. Es erfolgt die redaktionelle Korrektur zum Entwurfsstand.
• Die Berechnung der Emissionskontingente wurde nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 4.5 (nicht 5) durchgeführt (siehe Kapitel 5 des Gutachtens). Es wird um redaktionelle Berichtigung gebeten.	Es erfolgt die redaktionelle Korrektur zum Entwurfsstand.
• Der 1. Absatz im Kapitel 3.5 ist redaktionell klarer zu fassen. Weiterhin ist aufgefallen, dass im Kapitel 2.3 der	Es erfolgt die redaktionelle Korrektur zum Entwurfsstand

Begründung der "Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker" mehrfach als "Handwerkerhof Pechäcker" bezeichnet wird. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das geplante Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilbar.“	**Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:** 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
Zum BBP 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 Plangebiet befindet sich südlich im Anschluss an den Ort Teugn und wird teilweise bereits durch die Bebauung mit einem Feuerwehrhaus genutzt. Im Parallelverfahren wird eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 13 angestrebt. Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler vom 13.07.2023 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gemeinbedarfsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 :2006-12 durchgeführt. Das vorgelegte Gutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nur bedingt geeignet. Bei der Plausibilitätsprüfung sind u.a. folgende Sachverhalte aufgefallen, die einer Überarbeitung bedürfen: • Es wurde nicht geprüft, inwiefern die vorgesehenen Kontingente für den genehmigten Bestand ausreichen. Im schlimmsten Fall könnten sich durch	**Anmerkungen zur Stellungnahme zum Bebauungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Geräuschemissionen des bestehenden Feuerwehrbetriebs am Standort und die hinzukommenden Nutzungen im zulässigen Umfang (gemäß Geräuschkontingent) schädliche Umwelteinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen ergeben.	s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.
• Der Immissionsort Hausener Straße 10 (Fl.-Nr. 427) mit der Schutzbedürftigkeit Allgemeines Wohngebiet (nach FNP) ist bei der Ermittlung der möglichen Emissionskontingente zu berücksichtigen, da er als maßgeblicher Immissionsort fungiert.	s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, Änderung der Festsetzung.
• Das nächtliche Zusatzkontingent in Sektor B ist zu hoch und muss reduziert werden. Es führt zu einer Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes nach TA Lärm für ein WA am Immissionsort Hausener Straße 10 (Fl.-Nr. 427).	s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.
• In der Tabelle mit den zulässigen Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten ist redaktionell die Einheit "dB" zu ergänzen (siehe Kapitel 5 des Gutachtens und Festsetzung 12.2).	s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.
• Die Berechnung der Emissionskontingente wurde nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 4.5 (nicht 5) durchgeführt (siehe Kapitel 5 des Gutachtens und Festsetzung 12.2). Es wird um redaktionelle Berichtigung gebeten.	s.o. Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.
• Der 1. Absatz im Kapitel 3.5 ist redaktionell klarer zu fassen.	Die Korrektur der Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt analog der erfolgten Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung.
Im Anschluss an die Überarbeitung der oben beschriebenen Punkte im Gutachten sind die Festsetzungen im Bebauungsplan anzupassen.	
Weiterhin ist Folgendes bei der Durchsicht der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgefallen:	Die Festsetzungen zielt auf Auswirkungen auf das Planungsgebiet ab. Der Tippfehler wird korrigiert.
• Festsetzung Nr. 12.1 zum Immissionsschutz ist missverständlich: Handelt es sich um Emissionen aus dem Plangebiet oder sind Immissionen auf das Plangebiet gemeint?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Bezeichnung korrigiert
Zudem fällt auf, dass im Kapitel 2.3 der Begründung der "Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker" mehrfach als "Handwerkerhof Pechäcker" bezeichnet wird.	
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das geplante Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilbar.	

Hinweis Für Fl.-Nr. 422 liegt ein gültiger Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohnhäusern vor (V-2017-78). Da Richtungssektor und Entfernung in etwa dem berücksichtigten Immissionsort auf Fl.-Nr. 422/2 entsprechen, kann bei der Emissionskontingentierung auf die Berücksichtigung eines zusätzlichen IOs verzichtet werden.	**Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: - Reduzierung der festgesetzten Zusatzkontingente nachts für Bereich B - Anpassung der Festsetzungen an den aktualisierten Stand der schalltechnischen Untersuchung - Übernahme der redaktionellen Korrekturen.
5h **Landratsamt - Belange des Städtebaus**	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Reg. Beteiligung **22.12.2023 / 28.12.2023** **FNP + BBP**	
Zur Änderung des FNP: „Aus Sicht der Fachstelle Städtebau wird die geplante Flächennutzungsplanänderung und die damit verbundene Bebauungsplanaufstellung **negativ beurteilt**. In der Begründung zum Verfahren wird glaubwürdig dargestellt, dass die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungen und die vorliegende Planung für die zukünftige städtebauliche Entwicklung von Teugn erforderlich sind. Der Umfang der Darstellungen kann dementsprechend von der Fachstelle nachvollzogen werden. **Die Lage im Außenbereich ohne Anbindung** in Form einer Insellage ist städtebaulich nicht akzeptabel. Sofern die Flächennutzungsplandarstellung unverändert bleibt, kann keine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Zukunft aufgezeigt werden. Die Gemeinde muss eine langfristige Entwicklung aufzeigen, an deren Ende ersichtlich wird, dass der bestehende Feuerwehrstandort und der neue Bauhof angebunden werden. In das Blickfeld sind die östlich angrenzenden Bereiche zu nehmen. Dabei handelt es sich um langfristige Entwicklungen, die unabhängig von aktuellen Besitzverhältnissen und Nutzungen sind"	**Anmerkungen zur Stellungnahme zur Änderung des FNP:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Fachstelle Städtebau wurden gleichlautende Bedenken bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht. Bereits hier sowie vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses hat sich der Gemeinderat bereits intensiv mit den angesprochenen Themen beschäftigt und kann die Bedenken – zumindest zum Teil – auch mittragen. **Dennoch hat sich der Gemeinderat nach Abwägung mit den konkurrierenden Belangen, wie auch in der Begründung dargestellt, für eine Weiterverfolgung in der vorliegenden Art entschieden.** Auch die **Regierung** als zuständige Fachstellung hat die Akzeptanz dieser Entscheidung signalisiert (s. Stellungnahme in frühzeitiger und reg. Beteiligung). Auch von Seiten des Bauplanungsrechts kann die erfolgte

	Abarbeitung der Abwägung nachvollzogen werden (s. Stellungnahme reg. Beteiligung.) Der Gemeinderat hält deshalb an seiner Entscheidung zur Änderung des Flächennutzungsplans in vorliegender Form fest. **Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans
Zum BBP: „Aus Sicht der Fachstelle Städtebau wird die geplante Flächennutzungsplanänderung und die damit verbundene Bebauungsplanaufstellung **negativ beurteilt.** 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** und führt zu einer Zersiedelung der Landschaft. Die zu erwartenden Gebäude des Bauhofes und die Nutzung von Lagerflächen werden eine **negative Belastung des Ortsbildes** mit sich bringen."	**Anmerkungen zur Stellungnahme zum BBP:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Fachstelle Städtebau wurden gleichlautende Bedenken bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht. Bereits hier sowie vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses hat sich der Gemeinderat bereits intensiv mit den angesprochenen Themen beschäftigt und kann die Bedenken – zumindest zum Teil – auch mittragen. **Dennoch hat sich der Gemeinderat nach Abwägung mit den konkurrierenden Belangen, wie auch in der Begründung dargestellt, für eine Weiterverfolgung der Planung entschieden.** Auch die Regierung als zuständige Fachstellung hat die Akzeptanz dieser Entscheidung signalisiert (s. Stellungnahme in frühzeitiger und reg. Beteiligung). Auch von Seiten des Bauplanungsrechts kann die erfolgte Abarbeitung der Abwägung nachvollzogen werden (s. Stellungnahme reg. Beteiligung.) Der Gemeinderat hält deshalb an seiner Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans an vorliegender Stelle

	fest. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.
Frühzeitige Beteiligung **29.08.2023** **FNP + BBP**	
Zum FNP Aus Sicht der Fachstelle Städtebau wird die geplante Flächennutzungsplanänderung und die damit verbundene Bebauungsplanaufstellung negativ beurteilt.	**Anmerkung zum FNP:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die gewerbliche Entwicklung in der Ortschaft Teugn konzentriert sich am westlichen Ortseingang beidseits der Kreisstraße KEH 17. Zum Jahresbeginn 2023 wurde eine großzügige Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche dargestellt und in einer verbindlichen Bauleitplanung weitergeführt. In der vorliegenden Begründung zur geplanten städtebaulichen Entwicklung wird dargelegt, dass die Flächen am Ortseingang für die Bauhofansiedelung nicht verwendet werden sollen. Solange diese Flächen nicht veräußert sind, sollten die Grundstückevorrangig genutzt werden.	Der Standort wurde im Gremium intensiv diskutiert. Die Entscheidung für diesen Standort wurde getroffen, da sich dadurch starke Synergieeffekte für die Feuerwehr und den Bauhof ergeben. Die Bauhofmitarbeiter sind aktiv bei der Freiwilligen Feuerwehr im Einsatz, auch künftige Mitarbeiter sollen der Freiwilligen Feuerwehr angehören. Arbeitsgeräte können zukünftig von der Feuerwehr und den Mitarbeitern des Bauhofes gemeinschaftlich genutzt werden. Für das angesprochene Baugebiet „Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker“ wird von Seiten der Kommune eine umfangreiche Interessentenliste geführt. Hierauf wurden in erster Linie Betriebe aufgenommen, die sich an ihren innerörtlichen Standorten nicht mehr entsprechend ihrer Anforderungen entwickeln können und denen mit dem Handwerkerhof die Möglichkeit geboten werden soll, ihren Betrieb zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuführen. Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass nicht allen dieser Betriebe auf Grund der zu geringen Fläche eine Ansiedlungsmöglichkeit im Handwerkerhof geboten werden kann. Eine Ansiedlung in diesem Bereich soll deshalb nicht erfolgen.
Darüber hinaus enthält der aktuelle Flächennutzungsplan nördlich der Kreisstraße eine Fläche mit ca. 14.500 m², die als Gewerbefläche dargestellt ist und sich ebenfalls für eine Gemeinbedarfsfläche "Bauhof' eignen würde.	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.

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. 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.	Da es sich jedoch nicht um einen Eigentümer handelt, war die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht möglich. Auf die ergänzenden Flächen besteht aktuell kein Zugriff durch die Gemeinde, so dass die Errichtung eines Bauhofs auf diesen Flächen keine Option darstellt. Da sich die Kommune jedoch wie in der Begründung ausgeführt in der Zwangslage befindet, den Bauhof von seinem aktuellen Standort verlagern zu müssen, wird die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans als erforderlich eingestuft. 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. **Beschlussvorschlag 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

Zum BBP Aus Sicht der Fachstelle Städtebau wird die geplante Flächennutzungsplanänderung und die damit verbundene Bebauungsplanaufstellung negativ beurteilt. Die gewerbliche Entwicklung in der Ortschaft Teugn konzentriert sich am westlichen Ortseingang beidseits der Kreisstraße KEH 17. Zum Jahresbeginn 2023 wurde eine großzügige Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche dargestellt und in einer verbindlichen Bauleitplanung weitergeführt. In der vorliegenden Begründung zur geplanten städtebaulichen Entwicklung wird dargelegt, dass die Flächen am Ortseingang für die Bauhofansiedelung nicht verwendet werden sollen. Solange diese Flächen nicht veräußert sind, sollten die Grundstückevorrangig genutzt werden. Darüber hinaus enthält der aktuelle Flächennutzungsplan nördlich der Kreisstraße eine Fläche mit ca. 14.500 m², die als Gewerbefläche dargestellt ist und sich ebenfalls für eine Gemeinbedarfsfläche "Bauhof' eignen würde. Es stellt sich daraus resultierend grundsätzlich die Frage des Erfordernisses für eine Flächennutzungsplanänderung und damit verbunden mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes am Ortsrand in der Ortschaft Teugn. 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.“	Begründung. **Anmerkung zum BBP:** 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 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. Eine Verfestigung der städtebaulich negativen Entwicklung „Feuerwehrhaus“ wird nicht gesehen. Dagegen kann der Argumentation der Regierung gefolgt werden. Diese sieht zwar einen Widerspruch im Anbindegebot, jedoch auch die Planung als im weiteren Siedlungszusammenhang des Ortes Teugn. Die fehlende direkte Anbindung kann damit noch hingenommen werden. Der Gemeinderat hat sich bewusst für eine Selbstbegrenzung bei der Größe des Baugebiets entschieden statt eine

	Anbindung an die östlich angrenzenden Siedlungsansätze vorzunehmen. Der Geltungsbereich wird bewusst klein gehalten, um die Bebauung kompakt zu halten und den Eingriff zu minimieren. Jedoch steht im Vordergrund, die geplanten Anlagen für Bauhof und Feuerwehr zukünftig sinnvoll und zielführend zusammen nützen zu können. Die entsprechenden Argumentationen werden in die Begründung des Bauleitplans aufgenommen. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** 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.
5i **Landratsamt - Belange des Bauplanungsrechts**	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Reg. Beteiligung **22.12.2023 / 28.12.2023** **FNP + BBP**	
Zur Änderung des FNP „Von Seiten des Sachgebiet 41 – Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch DB 13 **keine Bedenken.** Die im ersten Beteiligungsverfahren gemachten Anmerkungen wurden beachtet und in der Begründung ausführlich und nachvollziehbar abgearbeitet.“	**Anmerkungen zur Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Die Ausführungen und werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung. **Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Zum BBP „Von Seiten des Sachgebiets 41 – Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung bestehen bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes **keine Bedenken**. Die im ersten Beteiligungsverfahren gemachten Anmerkungen wurden beachtet und in der Begründung ausführlich und nachvollziehbar abgearbeitet.“	**Anmerkungen zur Stellungnahme zum BBP:** Die Ausführungen und werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.
Frühzeitige Beteiligung **29.08.2023** **FNP + BBP**	
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. 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	**Anmerkung zum FNP:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Regierung wurde am Verfahren beteiligt. (S.17.) Diese äußert sich wie folgt: *„Dennoch kann die Planung als im weiteren Siedlungszusammenhang des Ortes Teugn gesehen werden, so dass die fehlende Anbindung gerade noch so hingenommen werden kann. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.“* Entsprechend der Ausführungen der Regierung wird die Lage als gerade akzeptabel gesehen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht. Der Gemeinderat hat sich ausgiebig mit der Standortwahl für den gemeindlichen Bauhof beschäftigt. Die Ansiedlung des gemeindlichen Bauhofs im Bereich - des Bebauungsplanes Ringstraße ist nicht möglich, da hier lediglich für die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit geschaffen wird und dabei gleichzeitig die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Ein Zugriff auf die Flächen besteht nicht. - des Bebauungsplanes Handwerkerhof Teugn West

Aufstellung des Bebauungsplanes bei den noch freien Flächen nicht gegeben.“	Kobeläcker ist nicht möglich, da hierfür bereits eine umfängliche Interessentenliste vorliegt, so dass bereits jetzt nicht jeder Bauwillige mit einem Grundstück versorgt werden kann. In dieser Liste werden vor allem diejenigen Bewerber geführt, für die eine Ansiedlung und Erweiterung im innerörtlichen Bereich nicht möglich ist. Das Sachgebiet Städtebau hat sich ebenfalls im Verfahren geäußert. Die Abwägung erfolgt an dieser Stelle. Aus Sicht der Kommune ist auf Grund der in der Begründung dargelegten Punkte die Erforderlichkeit der Planung gegeben Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht / besteht nicht. **Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans
Zum BBP Von Seiten des Sachgebiet 41 - Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung bestehen bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes die gleichen Bedenken wie für die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 13. Die Lage des neuen Plangebietes wird dabei kritisch gesehen. Aus Sicht des Sachgebietes 41 ist eine Anbindung nicht gegeben. Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern - Raumordnung und Landesplanung sollte daher besonders beachtet werden.	**Anmerkung zum Bebauungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Regierung wurde am Verfahren beteiligt. (S.17.) Diese äußert sich wie folgt: *„Dennoch kann die Planung als im weiteren Siedlungszusammenhang des Ortes Teugn gesehen werden, so dass die fehlende Anbindung gerade noch so hingenommen werden kann. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.“*

	Entsprechend der Ausführungen der Regierung wird die Lage als gerade akzeptabel gesehen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.
Die in der Begründung angegebenen "Fühlungsvorteile" zwischen Feuerwehrhaus und Bauhof sind nicht nachvollziehbar. Ebenso wenig ist die Begründung, weswegen nicht eine Parzelle der noch freien Flächen im bestehenden Gewerbegebiet oder im demnächst entstehenden Gewerbegebiet (Gewerbegebiet an der Ringstraße) für den Bauhof verwendet werden kann, nachvollziehbar. Der Standort der Anlagen für die Feuerwehr im Außenbereich ist eine städtebauliche Fehlentwicklung. Die Situation wird nicht besser, wenn dieser Bereich auch noch vergrößert wird. Diesbezüglich sollte die Stellungnahme des Sachgebietes Städtebau des Landratsamtes 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.	Die Ausführungen zu den Fühlungsvorteilen werden in der Begründung entsprechend erweitert, um die Intention der Kommun besser nachvollziehbar zu machen. Das Sachgebiet Städtebau hat sich ebenfalls im Verfahren geäußert. Die Abwägung erfolgt an dieser Stelle. Der Gemeinderat hat sich ausgiebig mit der Standortwahl für den gemeindlichen Bauhof beschäftigt. Die Ansiedlung des gemeindlichen Bauhofs im Bereich - des Bebauungsplanes Ringstraße ist nicht möglich, da hier lediglich für die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit geschaffen wird und dabei gleichzeitig die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Ein Zugriff auf die Flächen besteht nicht. - des Bebauungsplanes Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker ist nicht möglich, da hierfür bereits eine umfängliche Interessentenliste vorliegt, so dass bereits jetzt nicht jeder Bauwillige mit einem Grundstück versorgt werden kann. In dieser Liste werden vor allem diejenigen Bewerber geführt, für die eine Ansiedlung und Erweiterung im innerörtlichen Bereich nicht möglich ist. Das Sachgebiet Städtebau hat sich ebenfalls im Verfahren geäußert. Die Abwägung erfolgt an dieser Stelle. Aus Sicht der Kommune ist auf Grund der in der Begründung dargelegten Punkte die Erforderlichkeit der Planung gegeben
Für einen qualifizierten Bebauungsplan fehlen die Verkehrsflächen im Geltungsbereich sowie die Zufahrten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den zu nutzenden Flächen sind keine neuen Verkehrsflächen erforderlich, da diese durch die unmittelbar anliegenden Straßen erschlossen sind.

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."	Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht können diese jedoch in den Geltungsbereich aufgenommen werden. 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. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** - Ergänzung der Ausführungen zu den Fühlungsvorteilen zwischen Bauhof und Feuerwehr - Abarbeitung der Gründe, die gegen eine Ansiedlung in den erst kürzlich ausgewiesen Gewerbegebieten sprechen. - Aufnahme der Straßenbereiche in den Geltungsbereich.
5j **Landratsamt - Belange des Bodenschutzrechts**	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Reg. Beteiligung **22.12.2023/28.12.2023** **FNP + BBP**	
Zur FNP-Änderung und zum BBP „Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, **keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt**. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein.	**Anmerkung zur Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans / zum Bebauungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.“	**Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.
7 **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Erneute Beteiligung **13.03.2024** **BBP + FNP**	
„Alle Anregungen aus der vorhergehenden Stellungnahme wurden mit in die Planung aufgenommen und so ergeben sich keine weiteren Einwände“	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Einstimmig beschlossen** **Ja 10 Nein 0 Anwesend 10** **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Einstimmig beschlossen** **Ja 10 Nein 0 Anwesend 10**
Reg. Beteiligung **27.11.2023** **BBP**	
„zu der im Betreff genannten Planung äußern wir uns wie folgt: Gemarkung Teugn FI-Nr. TF 420, 420/1 In den Änderungen der vorliegenden Planung wurden in der Berechnung des Ausgleichsbedarfs angepasst und die Bezeichnung von intensiv genutztem Grünland zu mäßig extensiv genutztem	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Grünland umformuliert. Dazu bitten wir den **„rechtlichen Zustand“** (intensiv genutztes Grünland) der Dauergrünlandflache zu berücksichtigen. Auf dieser Flache nimmt der Landwirt seit Jahren am **Kulturlandschaftsprogramm** (K18) teil. Erst dadurch entwickelte sich ein mäßig extensives genutztes Grünland (Vertrauensschutz). Der Landwirt hat die Möglichkeit das Grünland wieder intensiv zu nutzen! Durch die Berücksichtigung des aktuellen Zustandes (mäßig extensiv genutztes Grünland mit 6 Wertpunkten), der durch die freiwillige Teilnahme am Kulturlandschaftsprogramm erzielt wurde, ist der Eingriffswert überhöht ausgewiesen. Bei der Bewertung des Zustandes der Bauflache ist nicht von „mäßig extensiv genutztem Grünland" mit 6 Wertpunkten auszugehen, sondern von einer Bewertung wie sie für **intensives Grünland** zutreffend ist. Der aktuelle Zustand der Flache hat sich infolge der Extensivierung nach dem Kulturlandschaftsprogramm ergeben. Bei der Bewertung der Fläche ist jedoch die Bewertung für das naturschutzfachliche Wertigkeitsniveau zugrunde zu legen, die sich bei einer „normalen“ Bewirtschaftung der Wiese einstellt. Durch die Bewertung der Eingriffsfläche mit weniger Wertpunkten ist der Eingriff geringfügiger als bisher ausgewiesen, so dass auch nur ein weniger umfangreicher Ausgleich zur Kompensation erforderlich ist. **Im Sinne des politischen Ziels, mit Grund und Boden sparsam und schonen umzugehen ist aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht dieser Punkt in der Überarbeitung des Konzepts unerlässlich.“**	Entsprechend dem Hinweis erfolgt die **Anpassung der Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsermittlung.** Der Leitfaden sieht ausdrücklich für „positive Auswirkungen einer freiwilligen oder durch Förderprogramme unterstützen Extensivierung (Vertragsnaturschutz, KULAP-Maßnahmen)“ vor, dass hier der „nachgewiesene Ausgangszustand der Fläche vor der Extensivierung“ berücksichtigt werden sollte. Der Ausgangszustand wird deshalb wieder auf „intensiv bewirtschaftetes Grünland“ mit 3 Wertpunkten abgewandelt. Der Ausgleichsbedarf wird dadurch deutlich reduziert. **Auf die zusätzliche Ausgleichsfläche am Roithbauernbächlein kann deshalb verzichtet werden.** **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet: ➢ Anpassung der Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsermittlung **Eine erneute Beteiligung der berührten Fachstellen und der Öffentlichkeit ist deshalb erforderlich.**
Frühzeitige Beteiligung **10.08.2023** **FNP + BBP**	
„Zur Abgrenzung des Planungsgebietes sollte ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche angelegt werde. Dies sollte in Form eines Grünstreifens mit ausreichender Breite umgesetzt werden. Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten: - 0,50 m für Gehölze - 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe	**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.

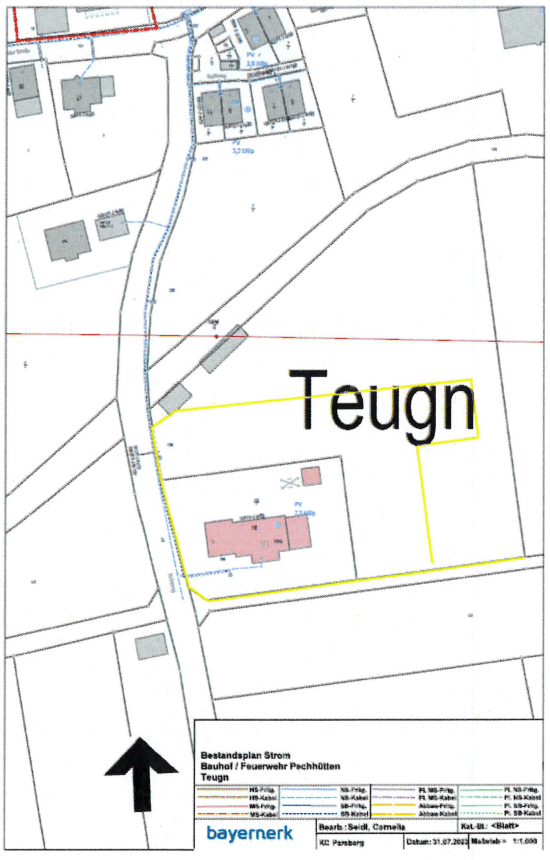
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.“	Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.
10 **Bayernwerk Netz GmbH**	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Reg. Beteiligung **04.12.2023** **BBP + FNP**	
„Unsere Stellungnahme vom 01. August 2023 behält **weiterhin ihre Gültigkeit.** Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“	**Anmerkung zur Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans / zum Bebauungsplan:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat sich mit der Stellungnahme vom 01.08.2023, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde, bereits in der Sitzung vom 13.11.2023 beschäftigt und die Belange abgewogen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Frühzeitige Beteiligung **01.08.2023** **FNP + BBP**	
… „In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • Vor Beginn der Verlegung von	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. Die wesentlichen Hinweise sind bereits im Stand des Vorentwurfs beinhaltet. Ergänzungen werden nicht als notwendig erachtet. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine neuen öffentlichen Straßen und Wege errichtet, zudem betreffen die Ausführungen überwiegend die Erschließungsplanung und sind nicht auf Ebene der Bauleitplanung abzuarbeiten. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html

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



11
Deutsche Telekom GmbH
16.11.2023

BBP	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
„die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: WICHTIG: Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Vielen Dank! Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. Ihr Schreiben ist am 15.11.2023 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind vor allem auf Ebene der **Erschließungsplanung** zu berücksichtigen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Regelungs- und Handlungsbedarf. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass – für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, – auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, – eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, – die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. – dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. – Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig,	

mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. Wir beantragen sicherzustellen, dass: – für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, – auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.“	
17 **Regierung von Niederbayern**	
Reg. Beteiligung **17.11.2023** **BBP+FNP**	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
„die Gemeinde Teugn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauhof/Feuerwehr Pechhütten“. […die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 13.] Dadurch soll die Verlagerung des gemeindlichen Bauhofes in das Plangebiet ermöglicht werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit Deckblatt Nr. 13 im Parallelverfahren. Die Regierung von Niederbayern hat hierzu bereits am 02.08.2023 Stellung genommen. Das Plangebiet widerspricht grundsätzlich dem Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms Bayern LEP 3.3. Dennoch kann die Planung **weiterhin als im weiteren Siedlungszusammenhang des Ortes Teugn gesehen werden, sodass die fehlende direkte Anbindung gerade noch so hingenommen werden kann**. **inweis:** Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und	**Anmerkung:** Die Ausführungen und die Zustimmung werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.“	
Frühzeitige Beteiligung 02.08.2023 FNP + BBP	
„Der Umgriff der Planung wurde im Vergleich zu einer im Jahr 2021 dargestellten Planung so verändert, dass das Plangebiet nun nicht mehr an die im Norden gelegene Satzung oder an bereits bestehende Flächennutzungsplandarstellungen angrenzt. Dies widerspricht grundsätzlich dem Anbindegebot nach Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.3. Dennoch kann die Planung als im weiteren Siedlungszusammenhang des Ortes Teugn gesehen werden, so dass die fehlende Anbindung gerade noch so hingenommen werden kann. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.“	**Anmerkung:** Die Ausführungen und die Zustimmung werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.
19 REWAG	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Frühzeitige Beteiligung 16.08.2023 FNP + BBP	
… „Sparte Erdgas Die REWAG KG plant eigenwirtschaftlich keine Erschließung. Sollte dennoch eine Erschließung mitKostenbeteiligung erwünscht sein, wird die Wirtschaftlichkeit geprüft. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601-3472) **Sparte Wasser** Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der REWAG KG. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601-3472)	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Sparte Strom Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der Regensburg NetzGmbH. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Pfeifer (0941 601-3405) **Sparte Telekommunikation** Die REWAG KG plant eigenwirtschaftlich keine Erweiterung des bestehenden Glasfasernetzes in den Gemeinden des Landkreises Regensburg. Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und gegebenenfalls eine örtliche Einweisung anzufordern. Gerne stehen wir Ihnen trotzdem für eine Angebotslegung zur Planung und Verlegung von Mikrorohrinfrastruktur in Ihrem Auftrag im Rahmen der genannten Maßnahme zur Verfügung. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Zweckerl (0941 601-3419) **Sparte Wärme** Ohne Einwände. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Krüger (0941 601-3360) Das Versorgungsnetz der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH verändert sich stetig. Somitverändern sich auch die Netzparameter, wie z. B. Leistung, Spannung, Druck und Fließgeschwindigkeit. Diese Gegebenheit erfordert immer wieder neue Strategien in der Netzplanung und Netzberechnung. Folglich ist diese Stellungnahme nur zeitlich begrenzt gültig!“	**Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.
21 **Wasserwirtschaftsamt Landshut**	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Reg. Beteiligung **28.12.2023** **FNP + BBP**	
„**Flächennutzungsplan:** Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis, sofern folgender Hinweis Beachtung findet. Die Grünflächen **auf Fl. Nr. 360 und 420** Gemarkung Teugn befinden sich zum Teil im Bereich des Überschwemmungsgebietes des Roithbauernbächleins. Hier darf **kein Retentionsraum** durch Geländeaufschüttungen/-Modellierungen verloren gehen. Der **Wasserabfluss** darf (z.B. durch Bepflanzung) nicht zum Nachteil Dritter verändert werden (§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WHG, Art. 46 Abs. 6 BayWG).	**Anmerkung zur Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine **Veränderung des Retentionsraums** ist durch die vorliegende Bauleitplanung **nicht vorgesehen**. Die Ausgleichsfläche auf Flnr. 420 unmittelbar am Roithbauernbächlein wird auf Grund der Anpassung der Eingriffs-Ausgleichsermittlung **zukünftig entfallen**. **Eine Bepflanzung ist auf Flnr. 360 nicht vorgesehen.** Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.

	Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.
Bebauungsplan: Lage im Ermittelten Überschwemmungsgebiet: Mit Nachricht vom 30.10.23 wurde durch das ib-ferstl Stellung zu einem „unplausiblen Verlauf" des Überschwemmungsgebietes des Roithbauernbächleins im Bereich des Bebauungsplans genommen. Hiernach ist der aktuell noch im Bereich des Bebauungsplan befindliche Teil des Überschwemmungsgebietes nicht korrekt dargestellt und beruht auf einer Rechenungenauigkeit. Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befinden sich teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Roithbauernbächleins. **Hier darf kein Retentionsraum durch Geländeaufschüttungen/-Modellierungen verloren** gehen. Die Straßenverkehrsfläche „Roithweg" befindet sich ggf. im nördlichen Bereich ebenfalls im Überschwemmungsgebiet des Roithbauernbächleins. Eine exakte Aussage hierüber kann nicht getroffen werden, da uns keine finale korrigierte Version der Darstellung des Überschwemmungsgebietes vorliegt und sich der „unplausible Verlauf" in diesem Bereich befindet. Altlasten und Bodenschutz: Im geotechnischen Bericht wurde festgehalten, dass sich im Überplanten Bereich **Auffüllungen** mit Ziegel- und Betonstücken vorgefunden wurden. Des Weiteren wurde eine **Überschreitung des Hilfswertes 1 für MKW** (gemäß Merkblatt LfU 3.8/1) festgestellt. Im Zuge der Baumaßnahme muss eine entsprechende Lagerung, Verwertung bzw. Entsorgung des Bodenaushubs sichergestellt werden.	**Anmerkung zur Stellungnahme zum Bebauungsplan:** Zur Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsfläche in Norden der Flurnummer 420 wird zukünftig entfallen und **nicht mehr Teil** der Bauleitplanung sein. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu Altlasten und Bodenschutz: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die geordnete Lagerung, Verwertung bzw. Entsorgung des Bodenaushubs ist im Rahmen der Bauausführung sicher zu stellen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der des Bebauungsplanes.
Frühzeitige Beteiligung **29.08.2023** **FNP + BBP**	

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

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 den Aussagen in der Begründung unter 3.1.4 *Schutzgebiete* befindet sich das Vorhaben im wassersensiblen Bereich. Wir bitten das zu korrigieren. Durch die Bebauung dürfen sich keine negativen	Zum Trinkwasser: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Wasserversorger wurde im Verfahren ebenfalls beteiligt (s. 23.) Die Erschließung erfolgt in kommunaler Hand in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern. Von einer ausreichenden Versorgemöglichkeit mit Trinkwasser kann jedoch ausgegangen werden. 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. 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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Übersendung der entsprechenden Unterlagen durch die Kommune erfolgt unabhängig von Bauleitplanverfahren.

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

Stand der Technik und soll saniert werden. Die Bescheidswerte wurden alle eingehalten. Mit der beantragten Ergänzung wird die Kapazität der Kläranlage nicht überschritten. Zusammenfassung Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten raten wir davon ab, in diesem Bereich eine bedeutsame Infrastruktureinrichtung wie den Bauhof zu errichten. Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, bitten wir als Nachweis zur Sicherung der Abwasserbeseitigung um eine Erschließungskonzeption.“	**Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Beschlussvorschlag 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
22 **Zweckverband Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn**	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Frühzeitige Beteiligung **02.08.2023** **FNP + BBP**	
„Einwendungen Abwasserintensive Betriebe wären vor Ansiedlung einer gesonderten Prüfung zu unterziehen. Rechtsgrundlagen Wasserhaushaltsgesetz Sonstige, fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage • Rückhaltemöglichkeit für Niederschlagswasser (NSW) auf dem Grundstück, z.B. mit Rückhaltebecken (Stichwort Grundwasserneubildung) oder Dachbegrünung.	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben ist auf Grund der Art der festgesetzten Nutzung ausgeschlossen. Die Ausführungen zu den Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Flächen zur Rückhaltung sind im Geltungsbereich bereits vorgesehen. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes durch das vom Gemeinderat beauftragten Ingenieurbüros

• 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.“	Ferstl. Dies ergibt einen Bedarf von ca. 50m³ Rückhalteraum bei einem Drosselabfluss von 6,9 l/s. Die entsprechenden Unterlagen können der Bauleitplanung beigelegt werden. Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt, die Ausführungen wurden durch den Gemeinderat abgewogen und eine entsprechende Einarbeitung in den Entwurfsstand wird erfolgen. Vereinbarungen über die Kostenübernahme sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich und werden getrennt von der Kommune in die Wege geleitet. **Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.
23 **Wasserzweckverband Bad Abbacher Gruppe**	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Frühzeitige Beteiligung **02.08.2023** **FNP + BBP**	
„Die Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschutz erfolgt nur in dem Umfang, in dem dies technisch möglich und hygienisch vertretbar ist. Rechtsgrundlage: §4 Abs. 1 der Verbandssatzung Möglichkeit der Überwindung: Die Gemeinde stellt den Grundschutz selbst sicher oder beteiligt sich an Bau und Unterhalt einer entsprechenden Wasserleitung 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	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Vereinbarungen über die Kostenübernahme sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich und werden getrennt von der Kommune in die Wege geleitet. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Kostentragung lt. Beschluss der Verbandsversammlung vom 22.07.2019 zu Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete.“	**Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Von der Öffentlichkeit wurden weder im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, der öffentlichen Auslegung noch der erneuten Beteilung Stellungnahmen abgegeben.

Beschluss:

Mehrere Beschlüsse
Anwesend 10

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Teugn,
16.04.2024

Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister

Bayern
1. Gemeinde Teugn

Gemeinde Teugn Beschlussbuchauszug

SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 15.04.2024

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

---

4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch DB Nr. 13 (Bereich Bauhof/Feuerwehr Pechhütten), Feststellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat fasst den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich Bauhof/Feuerwehr Teugn in der Fassung vom 15.04.2024 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.

Einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Teugn,
16.04.2024

Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister

Bayern
Gemeinde Teugn