SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 28.04.2025

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

---

3. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße"; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung und der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung

Sachverhalt:

Am 24.02.2025 wurde vom Gemeinderat der erneute Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bauleitverfahren gefasst. Die Behördenbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3, § 4 i.V. m. § 4a Baugesetzbuch wurde durchgeführt.
Im Zuge der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

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

5b	Landratsamt Kelheim - Kreisbrandrat	22	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn
5	Landratsamt Kelheim - Wasserrecht	23	Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbach Gruppe
21	Wasserwirtschaftsamt Landshut		

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

Nr.	Fachstelle	Erneute Beteiligung
5b	LRA, Kreisbrandrat	03.03.2025
5	Landratsamt Kelheim - Wasserrecht	03.03.2025
21	Wasserwirtschaftsamt Landshut	14.03.2025
22	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn	17.03.2025
23	Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbach Gruppe	17.03.2025

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

5, LRA, Wasserrecht Stellungnahme vom 03.03.2025	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/ Hinweis**
„Nachfolgend äußert sich die Fachstelle Wasserrecht zu der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet an der Ringstraße“ wie Folgt: 1. Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:**

Wasserschutz- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. 2. Überschwemmungsgebiete Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. 3. Ergebnis Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis. Im Übrigen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu beteiligen.“	Es ist keine Änderung am Bebauungsplan erforderlich. **Einstimmig beschlossen** **Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**
5b, LRA, Kreisbrandrat **Stellungnahme vom 03.03.2025**	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/ Hinweis**
„Mit der Abwägung der Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 24.02.2025 wurde der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf mit 96 m3/h festgelegt und die Kostenübernahme zusätzlicher Maßnahmen durch städtebaulichen Vertrag geregelt (zu 5b auf S. 4). Der Beschlussbuchauszug sieht vor, diese Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, was jedoch nach wie vor nicht der Fall ist. Die genannte Löschwassermenge ist entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 für mindestens zwei Stunden vorzuhalten.“	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ergänzend sollte zur bereits vorhandenen Festsetzung: „Die Differenz des aktuell zur Verfügung stellbaren Löschwassers zur notwendigen Löschwassermenge ist ggf. durch den Bauwerber durch geeignete Maßnahmen vorzuhalten“- noch folgender Passus aufgenommen werden: *„Entsprechend DVGW Arbeitsblatt W405 ist von einer erforderlichen Löschwassermenge von 96m³/h auszugehen. Diese Löschwassermenge ist für mindestens zwei Stunden vorzuhalten.* *Die Übernahme der Verpflichtung wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.“* Da es durch die Ergänzung zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen kommt, ist keine erneute Auslegung/Beteiligung erforderlich. Weiterer Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt folgende Ergänzung am Bebauungsplan: - Erweiterung der Festsetzung zur Bereitstellung von Löschwasser

	Einstimmig beschlossen **Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**
21 Wasserwirtschaftamt **Stellungnahme vom 14.03.2025**	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/ Hinweis**
„**Starkregen und Überschwemmungen:** Unter xx.1 der Festsetzungen steht: „Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. …“ In der Planzeichnung sind jedoch keine entsprechenden Flächen gekennzeichnet.	**Anmerkung:** Starkregen und Überschwemmungen: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der genannte Legendenpunkt wird zur Klarstellung aus der Legende entfernt. Hieraus ergibt sich keine inhaltliche Änderung, die einer Neuauslegung bedarf.
Seit unserer letzten Stellungnahme gibt es neue Erkenntnisse hinsichtlich Oberflächenabfluss und Sturzfluten. Im überplanten Gebiet sind sog. „potentielle Abflusswege bei Starkregen“ vorhanden. Nach § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines anderen Grundstückes verändert werden. Hierauf ist unbedingt bei der Errichtung des Walles entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes zu achten. Weitere Informationen und entsprechendes Kartenmaterial finden Sie unter: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Niederschlagswasserbeseitigung: Laut Entwässerungskonzept soll das anfallende Niederschlagswasser über Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden. Dies widerspricht den Forderungen unserer Stellungnahmen vom 31.10.2022 und vom 22.03.2023. Erst wenn **nachweislich** eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann über eine anderweitige Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers nachgedacht werden. Wir empfehlen daher folgende Vorgehensweise bei den weiteren Planungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans: Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds (Baugrundgutachten) insbesondere in den Bereichen der geplanten Niederschlagswasserversickerungen. Aus unserer Sicht spricht eine aktuelle Nutzung nicht prinzipiell gegen die Durchführung von Sickertests. Laut unseren Erkenntnissen ist die überplante	Niederschlagswasserbeseitigung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist bereits ein Passus enthalten, der die Versickerung über die belebte Bodenzone als bevorzugte Methode zur Entwässerung vorsieht. Auch die Ableitung des Hangwassers über die dargestellte Gumpenkette im Westen des Baugebiets bietet die entsprechende Möglichkeit zur Versickerung. Die Ableitung des Oberflächenwassers aus den Rückhaltebecken ist dagegen nicht verbindlich durch Anschluss an die Kanalisation festgesetzt. Festgesetzt ist vielmehr, dass die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers noch im Bauantrag nachzuweisen ist.

Fläche aktuell größtenteils nicht Versiegelt und kann dementsprechend für Sickertests ohne größeren Aufwand betreten und genutzt werden. Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserentsorgung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens **und dem Vorrang der dezentralen Versickerung.** Frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns. Ggf. Anpassung der Festsetzungen bzw. Festsetzung der erforderlichen Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung (Versickerungsflächen und / oder Rückhalteflächen).	Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es ist folgende Änderung am Bebauungsplan vorgesehen: - Entfernung des Legendenpunkts zur Freihaltung von Flächen zur Hochwasservorsorge **Einstimmig beschlossen** **Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**
22 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung **Stellungnahme vom 17.03.2025**	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/ Hinweis**
„zu Ihrer Anfrage nehmen wir wie folgt Stellung: - Abwasserintensive Betriebe wären vor Ansiedlung einer gesonderten Prüfung zu unterziehen. - Rückhaltemöglichkeiten für Niederschlagswasser (NSW) auf dem Grundstück schaffen, z.B. mit Rückhaltebecken (Stichwort: Grundwasserneubildung) oder Dachbegrünung - Gedrosselte Einleitung des nicht versickerbaren NSW - Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes hinsichtlich der Grundstücksentwässerung wären zu beachten - Abschluss einer Vereinbarung über die Kostentragung lt. Beschluss der Verbandsversammlung vom 18.07.2019 zur Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete.“	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es ist keine Änderung am Bebauungsplan erforderlich. **Einstimmig beschlossen**

	Ja 12 Nein 0 Anwesend 12
23 Zweckverband zur Wasserversorgung Stellungnahme vom 17.03.2025	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/ Hinweis**
„zu Ihrer Anfrage nehmen wir wie folgt Stellung: Die Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschutz erfolgt nur in dem Umfang, in dem dies technisch möglich und hygienisch vertretbar ist. Außerdem ist eine Vereinbarung über die Kostentragung lt. Beschluss der Verbandsversammlung vom 22.07.2019 zur Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete abzuschließen.“	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es ist keine Änderung am Bebauungsplan erforderlich. **Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

Nachfolgend sind die vorangegangenen Abwägungen und Stellungnahmen zum Verfahren nachrichtlich mit abgedruckt.

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

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

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

Frühzeitige Beteiligung:

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

Regelbeteiligung

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

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

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

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

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

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

Nr.	Fachstelle	Frühzeitige Beteiligung	Regelbeteiligung
		Datum	Datum
B1	Bürger 1		

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

5b, LRA, Kreisbrandrat

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/ Hinweis
Stellungnahme vom 16.03.2023 „Löschwasserversorgung: Mit der vorliegenden Planung ist der für das Gewerbegebiet erforderliche Grundschutz nicht sichergestellt. Der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf bemisst sich nach DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1. Vorliegenden Unterlagen ist der erforderliche Löschwasserbedarf jedoch nicht zu entnehmen. Unabhängig von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist die angegebene Löschwassermenge von 23 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden nicht ausreichend. Das ist bereits jetzt bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Vorhaltung des Grundschutzes die Gemeinde zuständig ist (siehe Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG und 1.3.1 VollzBekBayFwG). Deshalb sollten der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf sowie die für die Vorhaltung erforderlichen Maßnahmen (z.B. die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters) bereits im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden.“	**Anmerkung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich ist die Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen, die GRZ ist mit max. 0,8 festgesetzt, die maximale Wandhöhe der Gebäude mit 10,75 m ab FOK EG. Eine GFZ oder die maximale Zahl der Geschosse ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Auf Grund der maximal zulässigen Wandhöhe von 10,75 m ab max. FOK EG ist jedoch von einer maximalen Geschosszahl von 3 auszugehen. Lt DVGW Arbeitsblatt W405, Tabelle 1 ist für diesen Fall ein Richtwert für den Löschwasserbedarf von 96 m³/h bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. Die Differenz des aktuell zur Verfügung stellbaren Löschwassers zur notwendigen Löschwassermenge ist ggf. durch den Bauwerber durch geeigneten Maßnahmen vorzuhalten. Dies wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Kommune sichert mit einem städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme durch die Bauwerber ab. Dieser Vertrag liegt der Kommune zwischenzeitlich vor. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: ➢ Festsetzung zur Löschwasserversorgung. Auf Grund der Ergänzung der Festsetzung wird die erneute Auslegung des Bebauungsplans erforderlich.
Stellungnahme vom 08.11.2022 (frühzeitige Beteiligung) „Löschwasserversorgung:	Anmerkung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird deshalb

Die Vorhaltung des Grundschutzes fällt in die Zuständigkeit der Gemeinde. Der dafür erforderliche Löschwasserbedarf bemisst sich nach DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1. Vorliegenden Unterlagen ist der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf nicht zu entnehmen. Unabhängig von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist die angegebene Löschwassermenge von 23 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden nicht ausreichend. Deshalb ist davon auszugehen, dass der Grundschutz nicht sichergestellt ist. Mit der zweiten Auslegung sind konkrete Angaben zur Bemessung und Sicherstellung des für den Grundschutz erforderlichen Löschwasserbedarfs festzulegen."	folgende Festsetzung aufgenommen: „Sollte durch die Bebauung entsprechend des DVGW Arbeitsblattes W405 Tabelle 1 eine größere Löschwassermenge als die durch den gemeindlichen Wasserversorger zur Verfügung gestellte Löschwassermenge von 23 m³/h nicht ausreichend sein, so ist der jeweilige Bauwerber verpflichtet, die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge auf seiner Bauparzelle vorzuhalten." Die Begründung beinhaltet dies bereits. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: ➢ Verpflichtung der Vorhaltung von Löschwasser entsprechend der Erfordernis durch den Bauwerber

5d LRA, Straßenverkehrsrecht

Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/ Hinweis**
Stellungnahme vom 08.11.2022 (frühzeitige Beteiligung) „Das entstehende Baugebiet wird ausschließlich durch gemeindliche Straße erschlossen. Die untere Straßenverkehrsbehörde ist davon nicht betroffen. Für die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau, zuständig."	Anmerkung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

5e, LRA, Kreisstraßenverwaltung

Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Stellungnahme vom 16.03.2023 „Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen keine Einwände. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet hat ausschließlich	**Anmerkung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist auch bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt worden.

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

5 f LRA, kommunales Abfallrecht

Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Stellungnahme vom 16.03.2023 „Belange der kommunalen Abfallwirtschaft wurden bereits im Punkt 3.3.5 Abfallentsorgung in der Begründungsschrift berücksichtigt. Dazu ist noch anzumerken, dass die Ringstraße keine Wendemöglichkeit auf öffentlich gewidmeter Straße bietet und Müllfahrzeuge im Auftrag des Landkreises keine Privatstraßen oder -flächen ohne öffentliche	**Anmerkung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:**

Widmung befahren müssen. Hierfür wäre mit dem Abfuhrunternehmen gegebenenfalls eine Haftungsfreistellung zu vereinbaren.“	Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

5g LRA, Immissionsschutz

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
Stellungnahme vom 16.03.2023 „Die Gemeinde Teugn plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet an der Ringstraße“. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Westen von Teugn geschaffen werden. In Parallelverfahren werden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 12 fortgeschrieben sowie der Bebauungsplan „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker“ aufgestellt. Zur immissionsschutzfachlichen Prüfung wurde eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vom 18.01.2023 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12 durchgeführt. Seite 3 von 5 Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn folgende redaktionelle Änderungen im Gutachten und in den Festsetzungen vorgenommen werden: - Tabelle 1 im Gutachten: Diskrepanz zu Anhang 1 Seite 2 und 3 ist zu beheben (IO Blumenstraße 26). - Bei den zulässigen Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten ist die Einheit „dB“ zu ergänzen (Gutachten und Festsetzung 14.3). Auf folgenden Sachverhalt ist - wie auch schon im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplan	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die redaktionellen Korrekturen in Gutachten und Festsetzungen werden vorgenommen.

„Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“ geschehen - hinzuweisen: Die kontingentierte B-Plan-Fläche deckt sich nicht mit der Fläche, die im Rahmen des geplanten Bebauungsplanes „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“ zur Betrachtung der Vorbelastung kontingentiert wurde. Zudem deckt sich die in Ansatz gebrachte Gewerbegebietsfläche nördlich der Saaler Straße nicht mit der künftig im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbefläche. Dieser Sachverhalt macht die zukünftige Ausweisung weiterer GE-Flächen im Bereich nördlich der Saaler Straße unnötig kompliziert. Aus Sicht des technischen Umweltschutzes wäre die Zusammenfassung der Bebauungspläne „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker“ und „Gewerbegebiet an der Ringstraße“ sowie die Ausdehnung der Fläche im Bereich des Gewerbegebietes Ringstraße auf die komplette GE-Fläche des Flächennutzungsplanes einfacher, um mögliche Lärmkontingente „verlustfrei“ zu verteilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den Schallgutachter erfolgte in Bezug auf den angesprochenen Bebauungsplan „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker“ ein erneutes Abstimmungsgespräch mit dem Immissionsschutz am Landratsamt zur Genese der schalltechnischen Berechnungsgrundlage. Die Ergebnisse können entsprechend auch auf das vorliegende Bauleitplanverfahren übertragen werden. Die Berechnungen wurden durch den Immissionsschutz am Landratsamt genau geprüft und die Ergebnisse bestätigt. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.
Stellungnahme vom 08.11.2022 (frühzeitige Beteiligung „Die Gemeinde Teugn plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet „An der Ringstraße“. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Westen von Teugn geschaffen werden. In Parallelverfahren werden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 12 fortgeschrieben sowie der Bebauungsplan „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker“ aufgestellt. Zur immissionsschutzfachlichen Prüfung wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vom 20.09.2022 vorgelegt. Hierin wurde für die geplanten Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärm-Vorbelastung durchgeführt. Folgende Sachverhalte sind - wie teilweise auch bei der Stellungnahme zum Bebauungsplan „Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker“ - bei der immissionsschutzfachlichen Plausibilitätsprüfung des Gutachtens aufgefallen und bedürfen einer	Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Geräuschkontingentierung/Immissionsorte Die Ausführungen werden zur Kenntnis

entsprechenden Berücksichtigung: **Geräuschkontingentierung** Im Gutachten wurden zur Berücksichtigung einer vorhandenen (bzw. potenziellen) Geräuschvorbelastung die geplanten Kontingente des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker" südlich der Saaler Straße in Ansatz gebracht. Nicht berücksichtigt wurden jedoch auf Ebene des Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 12) vorgesehene Gewerbeflächen nördlich der Saaler Straße (ggf. Puffer vorhalten) sowie vorhandene Gewerbelärmemissionen ausgehend vom Betrieb auf Fl.-Nr. 323/1. In Bezug auf die parallele geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker" und die angestrebte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 wird ein einheitlicher Ansatz zur Berücksichtigung der (möglichen) Geräuschvorbelastung durch Gewerbenutzung nördlich und südlich der Saaler Straße empfohlen. Aus Sicht des technischen Umweltschutzes wäre die Zusammenfassung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet an der Ringstraße" und „Handwerkerhof Teugn West - Kobeläcker" die optimale Lösung, um mögliche Lärmkontingente gerecht und „verlustfrei" auf die zukünftigen Gewerbeflächen nördlich und südlich der Saaler Straße zu verteilen.	genommen. Diesen entsprechend wurden die Nacht- sowie Zusatzkontingente angepasst. Das Nachtkontingent für TF1 wird deshalb von 53 auf 50 reduziert. Emissionen aus dem Gewerbebetrieb auf Flurnummer 323/1 wurden nicht in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, da für dienen keine Genehmigungen und damit zu berücksichtigenden Emissionswerte vorliegen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.
Immissionsorte - Auch auf das geplante Bebauungsplangebiet einwirkende Geräusche sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Geräuschvorbelastung durch Gewerbegebietsflächen südlich der Saaler Straße („Handwerkerhof Teugn West – Kobeläcker") und den Betrieb auf Fl.-Nr. 323/1 zu nennen. Es ist eine entsprechende Betrachtung vorzunehmen. - Da Lärm-Kontingente innerhalb eines Bebauungsplangebietes in der Regel nicht herangezogen werden können, muss der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm evtl. im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen erfolgen. - Der Immissionsort IO HWH MI gepl ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht an die nördliche Baugrenze zu verschieben.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Kommune ist bekannt, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ggf. im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen erfolgen muss. Im aktuellen Stand der SU wurde der IO HWH MI auf die nördliche Baugrenze gesetzt. Änderungen an den Festsetzungen ergeben sich daraus jedoch nicht. Für dieses Wohnhaus erfolgte keine Berechnung. Aus den Karten 2 und 3 im Anhang 1 lässt sich jedoch der relevante Pegel zu Tag und Nacht ablesen. Die Werte für ein hier einschlägiges MI (60 Tag bzw. 45 Nacht) sind einzuhalten.

- Weitere Immissionsorte nördlich der Saaler Straße (ins. Wohnhaus Fl.-Nr. 322/1) sind im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung aufzunehmen und zu bewerten. Redaktionelle Hinweise zum Gutachten: - Bei den zulässigen Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten ist die Einheit „dB" zu ergänzen. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung ist auf Grund der oben geschilderten Sachverhalte nicht möglich."	Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht. Beschluss zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet. - Das Nachtkontingent für TF1 wird von 53 auf 50 reduziert.

5h LRA, Naturschutz

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
Stellungnahme vom 16.03.2023 „Sachverhalt: Im Rahmen der ersten Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde Anmerkungen bezüglich naturschutzfachlich unzureichender Angaben im Umweltbericht getroffen. Zum Teil wurden der Umweltbericht und die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes daraufhin angepasst. Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, solange noch folgende Punkte berücksichtigt bzw. in den Festsetzungen ergänzt werden. Grünordnung: □ Festsetzung 10.1: Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Festsetzung eines Laubbaumes je 750 m2 zusätzlich genutzter Grundfläche nicht ausreichend. Daher wird an dieser Stelle zusätzlich eine verbindliche Hecken- oder Strauchreihe zwischen den Grundstücksgrenzen als Eingrünung vorgeschlagen.	**Anmerkung:** Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Zur Grünordnung; Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Bauleitplanung werden keine verbindlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Es ist deshalb auch möglich, den gesamten Geltungsbereich als wirtschaftliche Einheit zu nutzen. Die Empfehlung einer zusätzlichen Festsetzung von verbindlichen Hecken wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung ausgesprochen. Der Gemeinderat hat sich in der Abwägung am 30.01. entschieden, an der bisherigen Festsetzung festzuhalten, da diese Festsetzung nicht zielführend erscheint. An diesem Beschluss wird festgehalten.

Eingriffsregelung - Kompensationsflächen: □ Die in der Eingriffsbilanzierung als Planungsfaktor angerechnete „dauerhafte Begrünung von Flachdächern“ ist in der Festsetzung 6.2 nicht als Verbindlichkeit formuliert. Um eine Begrünung von Flachdächern zu garantieren, ist diese in den Festsetzungen vorzuschreiben.	Zur Eingriffsregelung – Kompensationsflächen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung durch die Fachstelle angesprochen. Flach und Pultdächer sind jedoch entsprechend der bereits vorhandenen Festsetzung in begrünter Form auszuführen, außer diese sind mit Photovoltaikanlagen belegt. Dies wird auch weiterhin als zielführend gesehen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht deshalb nicht.
□ Die als Planungsfaktor angegebene „Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung“ ist in der Festsetzung 13.4 nicht formuliert. Falls diese Maßnahme als Planungsfaktor angerechnet werden soll, ist diesbezüglich eine Ergänzung in den Festsetzungen erforderlich (z.B. Eingrünung der Rückhalteflächen mit Röhricht/Ufervegetation).	Die Rückhaltung erfolgt nicht erst in den vorgesehenen Räumen für die Rückhaltung sondern bereits auch in der vorgeschalteten Gumpenkette mit offener Wasserführung, so dass insgesamt von einer naturnah gestalteten Wasserrückhaltung ausgegangen werden kann. Eine Ergänzung der Festsetzung ist deshalb nicht erforderlich.
□ Für die Ansaat des Extensivgrünlandes des Streuobst-Komplexes im Westen der Fläche sowie für die Gehölzpflanzungen der Ausgleichsflächen ist ausschließlich autochthones Saat- und Pflanzmaterial zu verwenden. Ein Nachweis ist nach umgesetzter Maßnahme der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Das im Umweltbericht auf Seite 52 genannte Regiosaatgut ist hier nicht zulässig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den allgemeinen Ausführungsbestimmungen zu den Ausgleichsflächen (S.57) ist bereits vermerkt, dass ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden darf. Eine Ergänzung oder Änderung der Bauleitplanung ist deshalb nicht erforderlich.
□ Die Pflege der Ausgleichsflächen ist gemäß den Angaben des Umweltberichtes durchzuführen. Die Ausgleichsflächen sind gemäß Entwicklungsziele dauerhaft zu erhalten und ausfallende Gehölze in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Umsetzung der Entwicklungs- und Fertigstellungspflege ist bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kommune übernimmt die Information der unteren Naturschutzbehörde über die Umsetzung der Entwicklungs- und Fertigstellungspflege. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.
□ Eine unbefristet persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern für die Ausgleichsflächen auf nicht-gemeindlichen Grundstücken ist erforderlich. □ Die Ausgleichsflächen sind seitens der Gemeinde an das Ökoflächenkataster (ÖFK) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Sicherung sowie die Meldung beim LFU ist bereits in den Ausführungshinweisen zu den Ausgleichsmaßnahmen enthalten. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.
	Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Stellungnahme vom 08.11.2022 (frühzeitige Beteiligung „Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten nachfolgend genannte Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:	**Anmerkung:** Die Zustimmung sowie die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
Grünordnung: ☐ Aus fachlicher Sicht sind die verbindlich vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes zu ergänzen. Für eine wirksame Durchgrünung wird vorgeschlagen an den Parzellengrenzen jeweils private Grünstreifen mit zumindest einreihiger Strauchpflanzung (2 Meter) festzusetzen. Bisher sind zur Durchgrünung des Gewerbegebietes nur Einzelbaumpflanzungen (d.h. je 750 m² neu genutzter Grundfläche ein Laubbaum) verbindlich vorgesehen.	Grünordnung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nachdem im Baugebiet keine Parzellen festgesetzt werden und auch nicht zwangsläufig eine Parzellierung der Fläche erfolgen wird, erscheint die Festsetzung von Grünstreifen an den Parzellengrenzen nicht zielführend. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.
☐ Da bei der vorliegenden Bauleitplanung ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, wird bei Festsetzung 10.6. vorgeschlagen „Gärten und Vorgärten“ durch „nicht überbaubare private Grundstücksflächen“ zu ersetzen.	Die Änderung wird wie vorgeschlagen eingearbeitet. Die „Gärten und Vorgärten“ werden begrifflich durch „nicht überbaubare private Grundstücksflächen“ ersetzt.
☐ Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Pflanzung einer Baumreihe entlang der Ringstraße sollte auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beibehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im FNP vorgesehene Pflanzung einer Baumreihe wird in den Bebauungsplan übernommen. Diese wird in den bereits festgesetzten Streifen zur Pflanzung einer Wildgehölzhecke vorgesehen.
Eingriffsregelung - Kompensationsflächen: ☐ Die Wahl des Planungsfaktors sollte aus fachlicher Sicht überprüft werden. Die genannten und anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen sind nur teilweise verbindlich festgesetzt. Z.B. die Festsetzung 6.2. zu Flachdächern („Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.“) oder Festsetzung 13.4 zu den Rückhaltungen setzen begrünte Flachdächer oder naturnah gestaltete Wasserrückhaltung bisher nicht verbindlich fest. Die Ortsrandeingrünung mit Muldensystem ist als Ausgleichsfläche festgesetzt.	Eingriffsregelung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planungsfaktor ist aktuell mit 10% bei maximal möglichen 20% festgelegt und erscheint auf Grund der vorgesehenen Maßnahmen im Baugebiet als angemessen.
☐ Für die im Norden vorgesehene interne Ausgleichsmaßnahme ist der Heckenstreifen als dreireihige Gehölzpflanzung festzusetzen. Aufgrund der geringen Breite der Gehölzpflanzung entspricht das Entwicklungsziel einer standortgerechten Hecke (anstelle B212 Feldgehölz; Begründung unter 5.2.2.4).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Anregung wird das Entwicklungsziel in B112 Mesophiles Gebüsch/Hecke geändert. Die Beschreibung wird um den Zusatz 3-reihig ergänzt.

- Bei der im Westen vorgesehenen Entwicklung einer „Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland" ist für eine Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme sicherzustellen, dass sowohl der Wall als auch die Gumpenkette naturnah und „mähbar" gestaltet werden. Das zu entwickelnde Extensivgrünland ist, wie vorgesehen, 2 x jährlich zu mähen. Bei dieser Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklungszeit (Abschlag Timelag) noch zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wall und Gumpen werden entsprechend ausgebildet. Entsprechend der „Arbeitshilfen zur Entwicklung und Erhaltung von Ökoflächen" ist die Entwicklungszeit von Streuobstbeständen mit einer Zeitdauer von 10-25 Jahren angegeben, für Extensivgrünland mit 5-10 Jahren. Da der Leitfaden erst ab Entwicklungszeiten von 26 Jahren einen Abschlag von den Wertpunkten vorsieht, ist dies nicht erforderlich. Änderungen an der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.
- Die Ausgleichsflächen sind der freien Landschaft zuzuordnen und dürfen nicht in Privatgrundstücke einbezogen werden (keine Einzäunung!).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verbot der Einzäunung ist bereits in den Ausführungen zu den Ausgleichsflächen aufgenommen. Änderungsbedarf besteht nicht.
- Bei Ausgleichsflächen ist nur die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss nach Maßnahmendurchführung vorgelegt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dies ist bereits bei den Ausführungen zu den Ausgleichsflächen aufgenommen. Änderungsbedarf besteht nicht.
- Die Ausgleichsflächen sind, da nur Teilflächen überplant werden, im Gelände kenntlich zu machen."	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherung der Ausgleichsflächen durch Eichenpflocken ist bereits in der Beschreibung der Ausgleichsflächen enthalten. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet ➢ Ersatz der Begriffe Gärten und Vorgärten durch „nicht überbaubare private Grundstücksflächen" ➢ Übernahme der Baumreihe aus dem FNP als Festsetzung in den Bebauungsplan ➢ Änderung des Entwicklungsziels der nördlichen Hecke in B112 Mesophiles Gebüsch
5i LRA, Städtebau	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Stellungnahme vom 16.03.2023	**Anmerkung:** Die Zustimmung wird zur Kenntnis

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

5j, LRA, Bauplanungsrecht	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Stellungnahme vom 16.03.2023 „Von Seiten des Sachgebiet 41 – Bauleitplanung,	**Anmerkung:** Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Die im ersten Beteiligungsverfahren gemachten Anmerkungen wurden berücksichtigt.“	Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.
Stellungnahme vom 08.11.2022 (frühzeitige Beteiligung „Von Seiten des Sachgebiet 41 – Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung und Regionalplanung bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Anmerkungen sollten für das nachfolgende Verfahren berücksichtigt werden:	Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen. Zu den formellen Anforderungen an eine Satzung gehört auf den Bebauungsplan auch eine Präambel, räumlicher Geltungsbereich, Bestandteile der Satzung, Inkrafttreten, etc.. Diese fehlen auf dem aktuellen Vorentwurf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Bebauungsplan wird zur Endfassung eine Präambel vorweggestellt. Aktuell besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung.
Begründung Ziffer 4.2: Dieser Punkt sollte überarbeitet werden. Zum einen passt er nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zusammen (Ziffer 2.3). Zum anderen ist er auch falsch. Die Betriebsleiterwohnungen können höchstens ausnahmsweise zugelassen werden.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung unter 4.2 wird ergänzt, dass Wohnungen für Betriebsleiter etc. **ausnahmsweise** zugelassen werden können. Ein Widerspruch zwischen Festsetzung und Begründung kann nicht erkannt werden. Entsprechend der Festsetzung ist ausschließlich auf Flurnummer 322/5 Betriebsleiterwohnen ausnahmsweise zulässig, lt. Begründung ist dies mit „in einem Teilbereich“ beschrieben. Änderungen sind nicht erforderlich. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: - Ergänzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen in der Begründung.
10, Bayernwerk Netz	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Stellungnahme vom 02.03.2023 „zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen	**Anmerkung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme lag dem Gemeinderat

wir wie folgt Stellung: Unsere Stellungnahme vom 18.10.2022 behält weiterhin ihre Gültigkeit.“	bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Abwägung vor. An den gefassten Beschlüssen wird festgehalten. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.
Stellungnahme vom 18.10.2022 (frühzeitige Beteiligung „zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Vorsorglich möchten wir auf ein bestehende Hausanschlusskabel im überplanten Bereich hinweisen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle”, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes	**Anmerkung:** Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen betreffen in erster Linie die Erschließungsplanung bzw. die konkrete Umsetzung von Baumaßnahmen. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht von Relevanz. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: ☐ Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. ☐ Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	



11 DT Netzproduktion-Telekom

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
Stellungnahme von 07.02.2023 „Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. Ihr Schreiben ist am 06.02.2023 bei uns 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	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie bei der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung betreffen diese jedoch die Erschließungsplanung, die nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

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

Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de“ **Stellungnahme vom 23.09.2022 (frühzeitige Beteiligung** „Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Zur Abstimmung der Bauweise und für die 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“	**Anmerkung:** Die Zustimmung sowie die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch die Erschließungsplanung, die nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

14 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
Stellungnahme vom 17.10.2022 (frühzeitige Beteiligung „die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell das verfolgte Ziel, neue Gewerbeflächen im Bedarfsfall zu schaffen und damit gegebenenfalls auch erforderliche Betriebserweiterungen und -weiterentwicklungen zu ermöglichen. Es wird vorausgesetzt, dass zu berücksichtigende Standortbelange ansässiger Gewerbe-/Handwerksbetriebe in einem notwendigen Umfang im Rahmen der hier laufenden Planungen ausreichend einfließen und berücksichtigt werden. Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.“	Anmerkung: Die Zustimmung sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld der Erstellung des Vorentwurfs fand eine Abstimmung mit den bereits im Geltungsbereich ansässigen Gewerbetreibenden statt. Die Interessen dieser wurden anschließend entsprechend berücksichtigt. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

19 REWAG & Co KG

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
Stellungnahme vom 17.02.2023 „wir danken für Ihr Schreiben zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Ringstraße", womit Sie uns als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren der kommunalen Bauleitplanung beteiligen und nehmen wie folgt Stellung Sparte Erdgas Die Stellungnahme vom 04.10.2022 hat weiterhin Bestand. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601-3472)	**Anmerkung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 04.10.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung lag dem Gemeinderat bereits zur Abwägung vor. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum

Sparte Strom Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der Regensburg Netz GmbH. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Pfeifer (0941 601-3405) Sparte Telekommunikation Die Stellungnahme vom 04.10.2022 hat weiterhin Bestand. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Zweckerl (0941 601-3419) Das Versorgungsnetz der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH verändert sich stetig. Somit verändern sich auch die Netzparameter, wie z. B. Leistung, Spannung, Druck und Fließgeschwindigkeit. Diese Gegebenheit erfordert immer wieder neue Strategien in der Netzplanung und Netzberechnung. Folglich ist diese Stellungnahme nur zeitlich begrenzt gültig!	Entwurfsstand des Bebauungsplanes.
Stellungnahme vom 04.10.2022 (frühzeitige Beteiligung „wir danken für Ihre E-Mail zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Ringstraße", womit Sie uns als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren der kommunalen Bauleitplanung beteiligen und nehmen wie folgt Stellung: **Sparte Erdgas** Die REWAG plant eigenwirtschaftlich keine Gaserschließung. Sollte eine Erschließung mit Kostenbeteiligung erwünscht sein, wird die Wirtschaftlichkeit geprüft. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601-3472) **Sparte Strom** Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der Regensburg Netz GmbH. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Pfeifer (0941 601-3405) **Sparte Telekommunikation** Die REWAG plant eigenwirtschaftlich keine Erweiterung des bestehenden Glasfasernetzes in den Gemeinden des Landkreises Regensburg. Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen der Maßnahme, um die Rahmenbedingungen für eine potenzielle synergetische Erschließung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung detailliert zu prüfen. Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und gegebenenfalls eine	**Anmerkung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

örtliche Einweisung anzufordern. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Zweckerl (0941 601-3419) Das Versorgungsnetz der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH verändert sich stetig. Somit verändern sich auch die Netzparameter, wie z. B. Leistung, Spannung, Druck und Fließgeschwindigkeit. Diese Gegebenheit erfordert immer wieder neue Strategien in der Netzplanung und Netzberechnung. Folglich ist diese Stellungnahme nur zeitlich begrenzt gültig! Wir bitten Sie deshalb, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung."	

21 Wasserwirtschaftsamt Landshut
31.10.2022

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
Stellungnahme vom 22.03.2023 Niederschlagswasserbeseitigung: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Niederschlagswasser aus bebauten und befestigten Flächen, welches gesammelt abfließt, ist rechtlich dem Abwasser zugeordnet. Wie bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 31.10.2022 angemerkt, sind keine Angaben zum schadlosen Ableiten des Niederschlagswassers enthalten. Ein Vorhaben ist jedoch nur dann zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Gemeinden ist für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Nur so kann im Rahmen einer Bauleitplanung gewährleistet werden, dass alle Grundstücke bebaubar und nutzbar sind. Die Gemeinde hat einer Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde zu legen, die eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ermöglicht.	**Anmerkung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind Flächen für Maßnahmen zur Sammlung und Pufferung von anfallendem Oberflächenwasser dargestellt und festgesetzt. (s.a. Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: „Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption)"). Zwischenzeitlich wurde durch BBI-Ingenieure eine Bemessung der notwendigen Rückhaltevolumen vorgenommen. Diese betragen 88 m³ bzw. 183 m³ Die Verpflichtung zur Rückhaltung und Pufferung vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz wurde durch einen vor Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag auf die Grundstückseigentümer übertragen. Die Festsetzung im Bebauungsplan wird um die notwendigen Volumen ergänzt und das Entwässerungskonzept den Unterlagen zur Bauleitplanung beigelegt. Bei neuen Bauanträgen wird für diese ein Entwässerungskonzept gefordert.

Aus fachlicher Sicht sollte vorranging eine breitflächige Versickerung angestrebt werden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertests exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollte diese Möglichkeit aufgrund eines nicht sickerfähigen Untergrundes entfallen, so sollte zunächst die Einleitung in ein Oberflächengewässer/gezieltes Versickern und erst dann die Einleitung in ein öffentliches Kanalnetz geprüft werden. Die Pflicht zur Niederschlagswasser-beseitigung geht dann auf den jeweiligen Grundstückseigentümer über. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Rechtsbehörde einzuholen. Die reine dimensionslose Darstellung von Rückhaltebecken angrenzend an die rechtlich bindenden Baugrenzen reicht in diesem Fall aus fachlicher Sicht nicht aus. Es bedarf eines Entwässerungskonzeptes auf Ebene der Bauleitplanung.“	Sickertests im Geltungsbereich werden nicht als Möglichkeit gesehen, da die Flächen bereits überwiegend baulich genutzt werden. Die beschriebenen Ergänzungen werden in den Bauleitplan aufgenommen. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: - Dimensionierung der Rückhaltebecken entsprechend dem Entwässerungskonzept von BBI-Ingenieure, oder auf Nachweis, Aufnahme in die Bauleitplanung.
Stellungnahme vom 31.10.2022 (frühzeitige Beteiligung „zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit: 1. Niederschlagswasserbeseitigung Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht eine Versickerung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser vor. Angaben zur schadlosen Ableitung fehlen und sind zu ergänzen. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 /	**Anmerkung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind bereits Flächen gekennzeichnet, die für Maßnahmen für die Sammlung, Ableitung und Pufferung von Oberflächenwasser zu verwenden sind. Darüber hinaus wird die Entwässerungsplanung auf die Ebene des Bauantrags verlagert, um flexibel auf die tatsächlich erfolgende Nutzung reagieren zu können. Änderungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ist deshalb nicht vorhanden.

BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen. <u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u> Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption). 2. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach Wir empfehlen die Anwendung der Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV). Sie unterstützt Kommunen und ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur. Konkret empfehlen wir die verbindliche Festsetzung von Gründächern. Diese wirken sich aufgrund der Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Mit einem Gründach lassen sich bis zu 70% des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten! Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung. Wir empfehlen zudem die Festsetzung von Zisternen	Zu 2. Wasserhaushalt/Klimaanpassung/Gründach Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Dachgestaltung im Geltungsbereich wurde intensiv durch den Gemeinderat diskutiert und entsprechend der aktuellen Festsetzungen entschieden. Argumente wie kostengünstiges Bauen und Verwirklichung der individuellen Bauwünsche wurde hier über den Vorteil der Pufferung von Niederschlagswasser gestellt. Änderungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ist deshalb nicht vorhanden.

zur Regenwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung) auf den einzelnen Bauparzellen. 3. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben). Eine schadlose Ableitung muss sichergestellt werden. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Es sollten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB getroffen werden, um mögliche Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Vorschlag für Festsetzungen *„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten."* *„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt."* *„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen."* *„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann."* *„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein."*	Zu 3. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie vorgeschlagen sind bereits entsprechende Anlagen am Rand des Geltungsbereichs in der Bauleitplanung enthalten. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen werden wie vorgeschlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, mit Ausnahme der Festsetzung zur Rohfußbodenoberkante. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist zur Minimierung der Höhenentwicklung eine tiefere Anordnung wünschenswert. Zudem können auch geeignete anderweitige Schutzmaßnahmen getroffen werden. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diese werden als Hinweise in

Vorschlag für Hinweise zum Plan: ***„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:*** ***Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden."*** 4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / Produktionsabwässer Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) und das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§ 58 WHG) sollte hingewiesen werden.	den Bebauungsplan übernommen. Zu 4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Produktionsabwässer Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet ➢ Ergänzung der Festsetzungen: „Schutz vor Schäden durch Überschwemmung nach Starkregen: Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt wer-den können, sind verboten. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich

	abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. ➢ Ergänzung der Hinweise: „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden." „Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Produktionsabwässer Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§62 WHG) und das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§58 WHG) wird hingewiesen

Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

B1 Bürger 1	
Einwand/Hinweis	**Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**
Stellungnahme vom 31.10.2022 (frühzeitige Beteiligung „Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet An der Ringstraße" Gemeinde Teugn – Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch Widerspruch Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren vom Gemeinderat,	**Anmerkung:** Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind bereits Flächen für Rückhaltung und Pufferung von Niederschlagwasser vorgesehen. An den Grenzen des Geltungsbereichs sind ebenfalls Flächen vorgesehen, die eine Pufferung von schadlose Ableitung von Oberflächenwasser ermöglichen sollen. Darüber hinaus wurde die

wir erheben Widerspruch zu o.g. geplantem Bauvorhaben. Die Erweiterung des Baugebiets "An der Ringstraße" würde weitere Versiegelung von Flächen bedeuten. Das derzeitige Kanalnetz fasst bei Starkregen die Wassermengen nicht (siehe Anlage). Bei Anschluss des geplanten Bauvorhabens würde sich die Wassermenge abermals erhöhen und die Anwohner der Saaler Straße wieder der Gefahr der Überflutung aussetzen. Von Seiten der Gemeinde wurden bislang keine einschneidenden, erfolgreichen Vorkehrungen zur Verbesserung bei Starkregen bzw. Verhinderung von Überflutung unternommen. Wir bitten daher die zuständigen Behörden, um genaueste Prüfung der vorhandenen Wasserproblematik." 	Entwässerungsplanung auf die Ebene des Bauantrags verschoben, um flexibel auf die tatsächlich erfolgende Nutzung reagieren zu können. Es ist möglich, das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art 58 BayBO für Gewerbe- und Handwerksbetriebe durch örtliche Bauvorschrift auszuschließen. Dies wird im vorliegenden Fall vorgesehen, um die Prüfung des jeweiligen Bauantrags durch die Fachstellen sicher zu stellen. Hierdurch kann die Erstellung einer korrekten Entwässerungsplanung sichergestellt werden. Die entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet ➢ Aufnahme der Festsetzung: „Genehmigungsfreistellung Die Genehmigungsfreistellung wird für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen."

Beschluss:

Mehrere Beschlüsse
Anwesend 12

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Teugn,
07.05.2025

Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister

Bayern
Gemeinde Teugn