Zusammenfassende Erklärung zum Bauleitverfahren
zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet An der Ringstraße"

Gemeinde Teugn
Landkreis Kelheim

INHALTSVERZEICHNIS:

1. **Anlass der Planaufstellung**
2. **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**
3. **Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits– und Behördenbeteiligung**
4. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass der Planaufstellung:

Ziel der Bauleitplanung war die Entwicklung eines Gewerbegebietes, um Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln zu können. Das Gebiet war im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.
Ortsansässige Firmen erkundigen sich immer wieder nach freien Flächen im Gemeindegebiet, um sich weiterentwickeln zu können. Ziel der Planung war demnach die Erhaltung der örtlichen Betriebe und die Sicherung und Entwicklung der lokalen Arbeitsplätze. Mit der Planung sollte dem Belang der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. §1 Abs. 6 Nr. 9 Buchst. a BauGB Rechnung getragen werden.
Eine Teilfläche des Geltungsbereichs wird bereits gewerblich bzw. als Betriebsleiterwohngebäude genutzt, die ergänzenden Flächen runden die vorhandene bauliche Nutzung ab und stellen die Ortsrandeingrünung sicher. Durch die Bauleitplanung soll der bereits bestehende Betrieb städtebaulich geordnet und bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt der Bauleitplanung bei.
Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Auch Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind nicht betroffen.
Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden/Fläche" und „Landschaftsbild".

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	Hohe Versiegelung, jedoch keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist nicht ausgleichbar, aber alternativlos	mittel
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering bis mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Ortsrandeingrünung vorgesehen	gering
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne

Wechsel-wirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Durch eine intensive Eingrünung, die Einbindung der Baukörper sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bauleitplan aufgenommen. Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgte gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021).

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits– und Behördenbeteiligung

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.03.2022 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 25.07.2022 hat in der Zeit vom 06.10.2022 bis 09.11.2022 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 25.07.2022 hat mit Anschreiben vom 23.09.2022 unter Fristsetzung bis 09.11.2022 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 30.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.02.2023 bis 22.03.2023 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 30.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2023 bis 22.03.2023 öffentlich ausgelegt.

f) Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.02.2025 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4a BauGB in der Zeit vom 28.02.2025 bis 21.03.2025 erneut beteiligt.

g) Der geänderte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß §4a BauGB in der Zeit vom 04.03.2025 bis 21.03.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

h) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.04.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2025 als Satzung beschlossen.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden laut den in der Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme ein.

Bei den weiteren Beteiligungen (Regelbeteiligung und erneute Beteiligung) gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

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

Im Zuge der erneuten Beteiligung gingen von folgenden Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen ein:

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

Aufgrund der Stellungnahme vom Kreisbrandrat wurden Regelungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung getroffen.

Der Gemeinderat hat sich mit der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes und der Abteilung Wasserrecht des Landratesamtes auseinandergesetzt und ein Entwässerungskonzept zum Bauleitverfahren erstellen lassen. Zudem wurden Regelungen in den Bauleitplan in Form von textlichen Festsetzungen aufgenommen und das Genehmigungsfreistellungsverfahren für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.

Diese Festsetzung entstand auch aufgrund der Abwägung der Stellungnahme eines Bürgers, die in der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als Alternative zur Ausweisung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante): Die Gewerbebetriebe finden keine Ansiedlungsfläche und müssen ihren Betrieb einstellen oder können ihren Betrieb nicht eröffnen bzw. erweitern. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben.
2. Eine alternative Erschließung ist nicht sinnvoll und würde zusätzliche Eingriffe in die Umwelt bedingen. In der vorliegenden Variante werden keine neuen öffentlichen Erschließungsanlage erforderlich, da die gesamte Fläche direkt über die Ringstraße bzw. die vorderliegenden Flurstücke erschlossen wird

Zudem verfolgte die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, den bestehenden Gewerbebetrieb Möglichkeiten zur Erweiterung zu geben und den Bestand städtebaulich zu ordnen.

Aufgestellt:

Teugn, den 10.06.25

..... -Siegel-

Manfred Jackermeier

Erster Bürgermeister