

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz**

**Donnerstag, 02.02.2017 um 19:00 Uhr**

<b>Sitzungsort:</b>	Unterrichtsraum des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Teublitz, Im Gewerbepark 2, 93158 Teublitz
<b>Vorsitzende:</b>	Maria Steger
<b>Niederschriftführer:</b>	Franz Härtl

Die Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet.

Sie stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Stadtrates Teublitz gemäß Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 GO sowie § 25 Abs. 1 u. 2 der Geschäftsordnung vom 11.06.2014 ordnungsgemäß geladen sind und dass die Tagesordnung gemäß Art. 52 Abs. 1 GO und § 24 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorschriftsgemäß bekannt gegeben wurde.  
Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Vor Eintritt in die Tagesordnung berichtet Erste Bürgermeisterin Steger vom Tod des langjährigen Stadtrates Franz Xaver Detter.

Am 23.01.2017 verstarb Franz Xaver Detter. Der Verstorbene war von 2004 bis 2014 Mitglied des Stadtrates Teublitz. Die Stadt Teublitz verliert mit ihm einen Mitbürger, der sich um Teublitz verdient gemacht hat.

Die Stadt und der Stadtrat werden ihm in Dankbarkeit ein ehrendes Andenken bewahren.

Der Stadtrat erhebt sich zu einer Gedenkminute für den Verstorbenen.

### **Sachstand zum Ausbruch der Vogelgrippe in der Höllohe**

Am 01.02.2017 wurde bei mehreren im Wildpark Höllohe Teublitz am 30.01.2017 tot aufgefundenen Vögeln verschiedener Arten durch das Friedrich-Loeffler-Institut das hochpathogene aviäre Influenzavirus des Subtyps H5N8 nachgewiesen. Damit ist die Geflügelpest bei einem Wildpark amtlich festgestellt.

Damit gab es für das Landratsamt „keine Alternative zur Keulung“. Quarantäne ist nur bei niedrigpathogenen Stammformen möglich. Seit den Morgenstunden lief nun die Keulung von rund 210 Tieren, die inzwischen abgeschlossen wurde.

Der ABC-Zug der Teublitzer Feuerwehr hatte am Haupteingang eine Kontaminationsschleuse errichtet. Einsatzkräfte der Feuerwehren sicherten das Gelände und die Zufahrtsstraßen.

Das Landratsamt appellierte an alle Bürger, tote Tiere auf keinen Fall ohne Schutzhandschuhe zu berühren.

Das Landratsamt Schwandorf hat heute eine Allgemeinverfügung erlassen. Um den betroffenen Bereich wird ein Sperrbezirk und ein Beobachtungsgebiet festgelegt. Das gesamte Stadtgebiet mit Ausnahme von Loisnitz, Glashütte, Köblitz, Richthof ist Sperrbezirk. Ein größerer Bereich mit den umliegenden Gemeinden wurde als Beobachtungsgebiet festgesetzt. An den Hauptzufahrtswegen zu dem Sperrbezirk werden morgen Schilder mit der Aufschrift "Geflügelpest -Sperrbezirk" angebracht.

Die Verfügung regelt u.a. das Halten und den Transport von Geflügel.

## Teilnehmerverzeichnis

### Anwesend waren:

<b>Funktion Name, Vorname</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Erste Bürgermeisterin</b>	
Steger, Maria	
<b>2. Bürgermeister</b>	
Wutz, Robert	
<b>3. Bürgermeister</b>	
Beer, Thomas	
<b>Stadtratsmitglieder</b>	
Beer, Georg	
Bitterbier, Andreas	
Brandl, Thomas Dr.	Anwesend ab TOP 2
Ferstl, Andreas	
Fischer, Christine	
Haberl, Matthias	
Hermann-Reisinger, Rosemarie	
Hintermeier, Christian	
Liebl, Benjamin	
Muck, Michael	
Pfeffer, Franz	
Pöllmann, Ernst	
Pretzl, Albert	
Sander, Sven	
Wilhelm-Dorn, Saskia	
<b>Ortssprecher</b>	
Pretzl, Franz	
<b>Niederschriftführer</b>	
Härtl, Franz	
<b>Verwaltung</b>	
Beer, Georg	
Eichinger, Sabine	

### Nicht anwesend waren:

<b>Funktion Name, Vorname</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Stadtratsmitglieder</b>	
Frey-Forster, Renate	entschuldigt
Meßmann, Gerhard	entschuldigt
Pabst, Frank	entschuldigt

**Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.**

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil:

- . Begrüßung
- . Genehmigung der Niederschrift
- 1. 27. Änderung des Regionalplans Region Oberpfalz-Nord  
Neufassung des Kapitels B IX „Verkehr“ (bisher „Verkehr und Nachrichtenwesen“)  
- Beteiligung der Stadt Teublitz als Träger öffentlicher Belange
- 2. Feststellung der Jahresrechnung 2015 und Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung
- 3. Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus  
- Stufenweise Weiterbeauftragung der Planungsleistungen
- 4. Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus  
- Vergabe der Freianlagenplanung
- 5. Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus  
- Bevollmächtigung des Bauausschusses zur Auftragsvergabe von Bauarbeiten
- 6. Satzung zur Änderung der Friedhofs- und Bestattungssatzung der Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld und Teublitz  
- Zustimmung des Stadtrats nach § 6 Abs. 3 Satz 2 der Unternehmenssatzung
- 7. Satzung zur Änderung der Friedhofsgebührensatzung für das Kommunale Bestattungen gKU Burglengenfeld - Teublitz  
- Zustimmung des Stadtrats nach § 6 Abs. 3 Satz 2 der Unternehmenssatzung
- 8. Neufestsetzung der Verordnung über das Wasserschutzgebiet im Gewinnungsgebiet  
„Rappenbügl“  
- Antragsteller: Stadt Maxhütte-Haidhof, Regensburger Straße 18, 93142 Maxhütte-Haidhof
- 9. Zuschuss an die sozialen Einrichtungen in der Stadt Teublitz  
- Antrag der SPD-Stadtratsfraktion
- 10. Mittelstandszentrum Maximilianshütte GmbH: Beteiligungsbericht 2016
- . Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
- . Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung
- . Anfragen in öffentlicher Sitzung

## Öffentlicher Teil:

### Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die Stadtratssitzung am 24.11.2016 wird genehmigt.

### Beschluss-Nr. 1

#### **27. Änderung des Regionalplans Region Oberpfalz-Nord Neufassung des Kapitels B IX „Verkehr“ (bisher „Verkehr und Nachrichtenwesen“) - Beteiligung der Stadt Teublitz als Träger öffentlicher Belange**

#### **Sachverhalt:**

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord hat in seiner Sitzung am 22.11.2016 beschlossen, das Beteiligungsverfahren zur o.g. Regionalplanfortschreibung durchzuführen. Die 27. Änderung beinhaltet die Neufassung des Kapitels B IX „Verkehr“ (bisher „Verkehr und Nachrichtenwesen“). Die Gründe für die Änderungen sind in den Planunterlagen näher erläutert.

Die Stadt wird gebeten, zu der Teilfortschreibung des Regionalplans bis zum 28.02.2017 Stellung zu nehmen und Anregungen, Bedenken oder Einwendungen zu begründen.

Das Städtedreieck: Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz findet im Bereich Verkehr nur indirekt Erwähnung.

Zum einen im Abschnitt 3 „Schienenverkehr“. Dort heißt es unter Grundsatz 3.1:

*„(G) In allen Teilen der Region soll die Schienenverkehrsbedienung sowohl für den Personen- als auch für den Güterverkehr gesichert und verbessert werden. Auf die langfristige Sicherung der Schienenstrecken und Bahnhaltepunkte in der Region soll hingewirkt werden. Bei nachgewiesenem Bedarf sollen bereits aufgelassene Bahnhaltepunkte wieder in Betrieb genommen oder neue Haltepunkte eingerichtet werden.“*

Als Beispiel für mögliche Reaktivierungsmaßnahmen wird, ohne auf weitere Details einzugehen, die Bahnstrecke Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof genannt.

Beim Ziel 3.3 wird das Städtedreieck zwar nicht erwähnt, ist allerdings durch das formulierte Ziel direkt betroffen:

*„(Z) Die Bahnstrecke (Regensburg) - Schwandorf - Weiden i.d.OPf. - (Hof - Berlin) ist für die Wiedereinführung eines attraktiven Personenfernverkehrs auszubauen und zu elektrifizieren. Dabei ist eine adäquate Lärmvorsorge, vorrangig für angrenzende Wohngebiete, umzusetzen.“*

Im Kapitel 4 „Straßenbau“ wird unter dem Ziel 4.9 eine bessere Anbindung von Schmidmühlen an das Mittelzentrum Städtedreieck gefordert und aus dem Grundsatz 4.21 lässt sich indirekt der Bau der Ortsumgehung Städtedreieck ableiten. Dort heißt es:

*„(G) Zur Umfahrung von Engstellen und zur Verbesserung der innerörtlichen Verkehrs- und Umweltsituation sollen Ortsumgehungen geschaffen werden. Durch begleitende Maßnahmen an den bisherigen Ortsdurchfahrten sollen die Entlastungswirkungen gesichert werden.“*

Eine weitere direkte oder indirekte Erwähnung des Städtedreiecks findet nicht statt. Da zahlreiche detaillierte Straßenbauprojekte in den Regionalplan mit aufgenommen werden, die

Ortsumgehung Städtedreieck: Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz jedoch keinerlei Erwähnung findet, soll diesbezüglich von den drei Städten im Städtedreieck hierzu wie folgt Stellung genommen werden.

Stadtrat Bitterbier schlägt vor, den formulierten Beschlussvorschlag „*bis nach Teublitz (Kreisverkehr Teublitz Nord an der Staatsstraße 2397).*“ abzuändern, um damit keinen Trassenverlauf vorzugeben. Das Wort Kreisverkehr soll gestrichen werden.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, gegen die 27. Änderung des Regionalplanes „Region Oberpfalz Nord“ bei der Neufassung des Kapitels B IX „Verkehr“ Einwände zu erheben.

Es ist im Abschnitt 4 „Straßenbau“ folgendes Ziel mit aufzunehmen:

*„(Z) Weiterbau der Ortsumgehung Städtedreieck: Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz von Burglengenfeld (Einmündung der Umgehungsstraße in die Staatsstraße 2397) bis nach Teublitz (Teublitz Nord an der Staatsstraße 2397).“*

### **Zur Begründung:**

Vorrangig ist die enorme Verkehrsbelastung der Ortsmitten zu nennen, unter der die drei Städte, insbesondere aber die Stadt Teublitz, zu leiden haben. So haben detaillierte Verkehrsbefragungen im Zuge der Vorplanungen zur Ortsumgehung im Jahr 2012 ergeben, dass beispielsweise die ehemalige B 15 beim Rathaus Teublitz von ca. 15.000 Kfz und 750 LKW pro Werktag frequentiert wird. Die Verkehrsbelastung am Marktplatz Burglengenfeld und der Regensburger und Burglengenfeld Straße in Maxhütte-Haidhof ist mit über 10.000 Kfz pro Werktag ebenfalls sehr hoch. Die Prognosen bis 2030 sehen einen weiteren drastischen Verkehrsanstieg an den Hauptstraßen im Städtedreieck. So wird die Verkehrsbelastung bis 2030 beispielsweise beim Teublitz Rathaus auf über 20.000 Kfz und 900 LKW pro Werktag ansteigen. Durch den Bau einer Ortsumgehung Städtedreieck würde laut Prognose der Ortskern Teublitz, der Markplatz und die Vorstadt Burglengenfeld sowie Regensburger und Burglengenfelder Straße in Maxhütte-Haidhof erheblich entlastet werden (Gesamtentlastung um ca. ein Drittel beim Kfz-Verkehr und ca. zwei Drittel beim Schwerlast-Verkehr). Darüber hinaus könnte eine Ortsumgehung Städtedreieck eine notwendige Erschließungsfunktion für weitere Wohnbau und Gewerbeflächen übernehmen. Um die hohe Verkehrsbelastung bei einer sehr hohen Bevölkerungsdynamik und der damit einhergehenden regen Bautätigkeit im Städtedreieck (Anbindung des suburbanen Raums an Regensburg) weiterhin meistern zu können, wird in naher Zukunft die Umgehungsstraße unabdingbar sein. Die Planungen bezüglich der Realisierung sind nach langjährigen Diskussionsprozessen weit fortgeschritten. Die überregionale Bedeutung der Ortsumgehung Städtedreieck: Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz ist bereits anerkannt. So ist angedacht die Umgehung in Sonderbaulast zu bauen und nach Abschluss der Bauarbeiten als Staatsstraße 2397 umzuwidmen (Zusage durch die Oberste Baubehörde besteht).

### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	17
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 2****Feststellung der Jahresrechnung 2015 und Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung****Sachverhalt:**

Zweiter Bürgermeister Wutz übernimmt die Sitzungsleitung und übergibt das Wort an Stadtrat Pfeffer als Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses. Stadtrat Pfeffer trägt den Prüfungsbericht vor.

Demnach ergibt sich folgende Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2015:

	<b>Verwaltungs-HH</b>	<b>Vermögens-HH</b>	<b>Gesamt-HH</b>
	€	€	€
Summe Solleinnahmen	11.767.069,92	3.732.322,16	15.499.392,08
+ neuer HH-Einnahmereste			
- Abgang alter HH-Einnahmereste			
- Abgang alter Kassen-Einnahmereste	70.393,11-	2.354,79-	72.747,90-
<b>Bereinigte Solleinnahmen</b>	<b>11.696.676,81</b>	<b>3.729.967,37</b>	<b>15.426.644,18</b>
Summe Sollausgaben	11.696.380,31	3.348.011,17	15.044.391,48
+ neuer HH-Ausgabereste		454.389,00	454.389,00
- Abgang alter HH-Ausgabereste		72.432,80-	72.432,80-
+ alter Kassen-Ausgabereste	296,50		296,50
<b>Bereinigte Sollausgaben</b>	<b>11.696.676,81</b>	<b>3.729.967,37</b>	<b>15.426.644,18</b>

Darin enthalten:

Zuführung zum Vermögenshaushalt	1.871.651,25 €
Überschuss nach § 79 Abs. 3 Satz 2 Komm HV – Zuführung zur allgemeinen Rücklage	137.504,76 €

Eine Übersicht der angefallenen, erheblichen außer- und überplanmäßigen Ausgaben wurde vorgelegt.

**Beschluss:**

1. Der Stadtrat beschließt, die Jahresrechnung 2015 festzustellen und genehmigt, soweit dies nicht bereits erfolgt ist, die angefallenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben.

2. Die Entlastung wird gemäß Art. 102 Abs. 3 GO erteilt.

Erste Bürgermeisterin Steger nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	17
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

**Beschluss-Nr. 3****Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus  
- Stufenweise Weiterbeauftragung der Planungsleistungen****Sachverhalt:**

Mit Beschluss Nr. 72 vom 28.07.2016 beauftragte der Stadtrat die Stufen 1-2, dies entspricht den Leistungsphasen 1 (Vorplanung) bis 4 (Genehmigungsplanung) der HOAI 2013, der jeweiligen Honorarangebote des Architekturbüros Popp, sowie der Fachplaner Ing.-Büro Haneder und Kraus, Ing.-Büro Brundobler und Ing.-Büro Wellnhofer.

Zur Umsetzung der Baumaßnahme ist es nun erforderlich, die weiteren Stufen 3-4 der Angebote zu beauftragen. Dies entspricht den Leistungsphasen 5 (Ausführungsplanung) bis 9 (Objektüberwachung), bzw. bei der Tragwerksplanung den Leistungsphasen 5+6.

Die anfallenden Kosten von

- Architekturbüro Popp, Schwandorf:	172.490,00 €
- Ing. Büro Brundobler, Wackersdorf:	62.560,00 €
- Planungsbüro Haneder+Kraus, Burglengenfeld:	8.500,00 €
- Ing.Büro Wellnhofer, Schwandorf:	<u>1.600,00 €</u>
	245.150,00 €

sind bei der Haushaltsaufstellung zu berücksichtigen.

Stadtrat Bitterbier schlägt eine Besichtigung der Mehrgenerationenhäuser in Wackersdorf und Maxhütte-Haidhof vor. Erste Bürgermeisterin Steger kündigt an, entsprechende Fahrten zu organisieren.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, die im Sachverhalt dargestellten Stufen der jew. Honorarangebote zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 4****Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus  
- Vergabe der Freianlagenplanung****Sachverhalt:**

Im Zuge des Umbaus und der energetischen Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus müssen auch die Außenanlagen umgestaltet werden.

Gemäß der Genehmigungsplanung befinden sich Eingänge zum Gebäude an der Südseite



zur Rötsteinstraße und an der Nordseite zum Innenhof hin, wobei der Eingang vom Innenhof der Haupteingang werden soll. Um die Lärmbelastung für die Anwohner in der Rötsteinstraße möglichst gering zu halten, sind die Parkplätze ebenfalls nordseitig im Innenhof geplant, so dass das Gebäude selbst als Schallschutz dient. Von der Rötsteinstraße zum Innenhof ist eine Zufahrt anzulegen. Die Flächen des Verbindungsganges und der Turnhalle, die abgebrochen werden, sind zu gestalten.

Für diese grundsätzlichen Maßnahmen ergeben sich nach Berechnung des Architekturbüros Popp Kosten von rund 115.390,00 Euro. Ausgehend von dieser Kostenberechnung berechnet sich das Honorar für die Planung der Freianlagen bei Einordnung in Honorarzone II, Mindestsatz nach HOAI 2013 auf 24.571 Euro für alle anfallenden Leistungsphasen (1-9).

Ein entsprechendes Angebot wurde vom Architekturbüro Popp vorgelegt.

Auf Anfrage von Stadtrat Pfeffer bestätigt Erste Bürgermeisterin Steger, dass der Stadtrat gebührend in die Planungen mit einbezogen werde.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt das Angebot des Architekturbüros Popp über die Planung der Freianlagen zu beauftragen. Die Beauftragung hat stufenweise zu erfolgen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

#### **Beschluss-Nr. 5**

**Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus  
- Bevollmächtigung des Bauausschusses zur Auftragsvergabe von Bauarbeiten**

#### **Sachverhalt:**

Durch die vom Stadtrat beauftragten Architektur- und Ingenieur-Büros werden derzeit die Ausschreibungsunterlagen für die Abbrucharbeiten, die Baumeisterarbeiten, die Zimmererarbeiten, die Dachdeckerarbeiten, für die Kunststoff-Fenster, sowie für die Elektrotechnischen Anlagen und für Heizung-Lüftung-Sanitär vorbereitet. Die öffentlichen bzw. beschränkten Ausschreibungen der Leistungen sollen im Februar 2017 erfolgen, so dass die Angebote bis Anfang März 2017 vorliegen.

Da die nächste planmäßige Stadtratssitzung für den 06.04.2017 angesetzt ist, soll der Bau- und Umweltausschuss bevollmächtigt werden, die jeweiligen Aufträge an den jeweils wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.

Stadtrat Pfeffer regt eine Begrenzung an, für den Fall, dass die Ausschreibungsergebnisse erheblich von den Kostenberechnungen abweichen würden.

Erste Bürgermeisterin Steger entgegnet, dass sich dies von selbst verstehe, eine Aufnahme in die Beschlussformulierung deshalb entbehrlich sei.

**Beschluss:**

Der Stadtrat bevollmächtigt den Bau- und Umweltausschuss, die oben angeführten Aufträge an den jeweils wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben, auch wenn dadurch die Wertgrenzen von 100.000 € für die Vergabe von Aufträgen für Bauvorhaben nach § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2.b der Geschäftsordnung überschritten werden.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 6**

**Satzung zur Änderung der Friedhofs- und Bestattungssatzung der Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld und Teublitz  
- Zustimmung des Stadtrats nach § 6 Abs. 3 Satz 2 der Unternehmenssatzung**

**Sachverhalt:**

Das gemeinsame Kommunalunternehmen hat den Entwurf der „Satzung zur Änderung der Friedhofs- und Bestattungssatzung der Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld und Teublitz“ vorgelegt.

Darin wird die Grabstättenform „Erdurnennischengräber“ neu aufgenommen.

Nach § 6 Abs. 3 Satz 1 Buchstabe a) Unternehmenssatzung entscheidet der Verwaltungsrat über den Erlass von Satzungen. Nach § 6 Abs. 3 Satz 2 der Unternehmenssatzung unterliegen die der Stadt Teublitz zuzurechnenden Mitglieder des Verwaltungsrats (1. Bürgermeister, übrige Mitglieder, Vertreter) bei der Abstimmung im Verwaltungsrat den Weisungen des Stadtrats der Stadt Teublitz.

**Beschluss:**

Der Stadtrat weist die von der Stadt Teublitz entsendeten Verwaltungsratsmitglieder an, bei der Abstimmung im Verwaltungsrat des gKU der nachstehenden Änderungssatzung zuzustimmen:

**Satzung**

zur Änderung der Friedhofs- und Bestattungssatzung für das „Kommunale Bestattungen gKU Burglengenfeld-Teublitz“

vom

Aufgrund von Art. 23 und Art. 24 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Absatz 2 der Gemeindeordnung (GO) erlassen die Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld - Teublitz (nachfolgend gKU genannt) folgende 1. Satzung zur Änderung der Friedhofs- und Bestattungssatzung des gemeinsamen Kommunalunternehmens „Kommunale Bestattungen gKU Burglengenfeld – Teublitz“:

§ 1  
**Satzungsänderung**

**§ 10 Abs. 1 erhält folgende Fassung:**

Die Grabstätten werden unterschieden in:

1. Wahlgräber (§ 11),
2. Urnenwahl- und Urnensammelgrabstätten, Urnennischen **sowie Erdurnennischengräber** (§ 12),
3. Kindergräber (§ 13).

#### **§ 12 erhält folgende Fassung:**

Urnenwahl- und Urnensammelgrab, Urnennischen **sowie Erdurnennischengrab** (Aschebeisetzungen)

- (1) Urnenwahlgrabstätten sind Urnenstätten, an denen auf Antrag ein Nutzungsrecht für mindestens der Dauer der Ruhefrist (§ 29) begründet und deren Lage im verfügbaren Rahmen gemeinsam mit dem Erwerber bestimmt wird.
- (2) Urnensammelgrabstätten sind Urnenstätten, in denen Urnen anonym bestattet werden.
- (3) Urnennischen sind mit einem Schließsystem versehene Behältnisse in einer Urnenwand.
- (4) Erdurnennischengräber sind Urnenstätten, in denen Urnen in einer Nische in der Erde bestattet werden.**
- (5) Eine Urnenbeisetzung ist dem gKU rechtzeitig anzumelden. Bei der Anmeldung sind die ärztliche Totenbescheinigung und die Bescheinigung über die Einäscherung vorzulegen.
- (6) Aschenreste und Urnen müssen entsprechend § 27 BestV gekennzeichnet bzw. beschaffen sein.
- (7) In einem Urnengrab dürfen bei laufender Ruhefrist höchstens vier Urnen beigesetzt werden. Werden Urnen in einem sonstigen Wahlgrab beigesetzt, so dürfen höchstens drei Urnen je Grabstelle beigesetzt werden. In einer Urnennische in der **Urnenwand oder im Erdurnennischengrab** dürfen maximal 2 Urnen beigesetzt werden.
- (8) Soweit sich aus gesetzlichen Bestimmungen oder dieser Satzung nichts anderes ergibt, gelten die Vorschriften über Wahlgräber für Urnenwahlgrabstätten entsprechend. Wird vom gKU entsprechend § 11 Abs. 8 über die Urnenwahlgrabstätte verfügt, so ist sie berechtigt, in der von ihr bestimmten Stelle der Friedhöfe die Aschenbehälter in würdiger Weise der Erde zu übergeben.

#### **§ 15 Abs. 4 erhält folgende Fassung:**

Durch den Grabnutzungsberechtigten ist auch die Fläche außerhalb der Grabeinfassung zu pflegen. Diese beträgt 0,30 m links, rechts und vor der Grabstelle, sowie 0,20 m hinter der Grabstelle. Entspricht der Zustand nicht den Vorschriften der Gesetze oder dieser Satzung, so findet **§ 31** Anwendung. Werden die Kosten für eine etwaige Ersatzvornahme nicht ersetzt, so hat das gKU die in Absatz 3 genannten Befugnisse; das Nutzungsrecht gilt -ohne Entschädigungsanspruch- als erloschen.

#### **§ 15 Abs. 8 erhält folgende Fassung:**

Mit Blumen, Kränzen und sonstigen Gegenständen in den Urnenhöfen, vor Urnenwänden **sowie vor den Erdurnennischengräbern** ist wie folgt zu verfahren:

- a) Blumen und Kränze dürfen bei den Urnenwänden, auf den gesamten Urnenhöfen **sowie vor den Erdurnennischengräbern** mit Ausnahme der Bestimmungen nach Buchst. (b) nicht abgelegt werden.
- b) Am Tage der Urnenbeisetzung in einer Urnennische ist es zulässig, im Bereich vor der jeweiligen Urnennische Blumen und Kränze abzulegen.
- c) Blumen und Kränze sind durch den/die Nutzungsberechtigten am Tag nach der Urnenbeisetzung zu entfernen. Soweit der/die Nutzungsberechtigte/n ihre/seine Aufgabe nicht wahrnimmt, sind die Friedhofwärtler ohne weitere Rücksprache ermächtigt, alle bei der Urnenbeisetzung in den Urnenhöfen, vor Urnenwänden **sowie vor den Erdurnennischengräbern** abgelegten Kränze, Blumen und sonstigen Gegenstände (z.B. Kerzen) zu entfernen und zu entsorgen.

## § 2 Inkrafttreten

Die 1. Satzung zur Änderung der Friedhofs- und Bestattungssatzung des gemeinsamen Kommunalunternehmens „Kommunale Bestattungen gKU Burglengenfeld - Teublitz“ vom tritt eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft.

Burglengenfeld, den

Friedrich Gluth  
Vorstand

### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

### **Beschluss-Nr. 7**

**Satzung zur Änderung der Friedhofsgebührensatzung für das Kommunale Bestattungen gKU Burglengenfeld - Teublitz  
- Zustimmung des Stadtrats nach § 6 Abs. 3 Satz 2 der Unternehmenssatzung**

### **Sachverhalt:**

Das gemeinsame Kommunalunternehmen hat den Entwurf der „Satzung zur Änderung der Friedhofsgebührensatzung der Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld und Teublitz“ vorgelegt.

Darin werden die Grabgebühr und die Urnenbestattungsgebühr für die neue Grabstättenform „Erdurnennischengräber“ neu aufgenommen. Die Grabgebühr wird lediglich für den Friedhof Burglengenfeld festgesetzt.

Nach § 6 Abs. 3 Satz 1 Buchstabe a) Unternehmenssatzung entscheidet der Verwaltungsrat über den Erlass von Satzungen Nach § 6 Abs. 3 Satz 2 der Unternehmenssatzung unterliegen die der Stadt Teublitz zuzurechnenden Mitglieder des Verwaltungsrats (1. Bürgermeister, übrige Mitglieder, Vertreter) bei der Abstimmung im Verwaltungsrat den Weisungen des Stadtrats der Stadt Teublitz.

**Beschluss:**

Der Stadtrat weist die von der Stadt Teublitz entsendeten Verwaltungsratsmitglieder an, bei der Abstimmung im Verwaltungsrat des gKU der nachstehenden Änderungssatzung zuzustimmen:

**Satzung**

zur Änderung der Friedhofsgebührensatzung für das „Kommunale Bestattungen gKU Burglengenfeld-Teublitz“ vom

Aufgrund von Art. 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes und Art. 20 des Kostengesetzes erlassen die Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld - Teublitz folgende 1. Satzung zur Änderung der Friedhofsgebührensatzung des gemeinsamen Kommunalunternehmens „Kommunale Bestattungen gKU Burglengenfeld – Teublitz“:

**§ 1**  
**Satzungsänderung**

**§ 4 Abs. 2 erhält folgende Fassung:**

Die Grabgebühren für das Grabnutzungsrecht im Friedhof Burglengenfeld betragen pro Grabstätte und einer Laufzeit von 10 Jahren pro Jahr für

- |           |   |                 |
|-----------|---|-----------------|
| a)        | eine Urnenwahlgrabstelle                                | 93,60 €         |
| b)        | eine Urnennische für 2 Urnen in der Urnenwand           | 141,60 €        |
| <b>c)</b> | <b>ein Erdurnennischengrab für 2 Urnen</b>              | <b>125,40 €</b> |
| d)        | eine Grabstelle im Urnensammelgrab (anonyme Bestattung) | 12,00 €         |
| e)        | eine Grabstelle für Kinder bis 6 Jahre                  | 37,20 €         |

**§ 5 Abs. 2 erhält folgende Fassung:**

Die Gebühr für die Urnenbestattung beträgt

- |           |   |                 |
|-----------|---|-----------------|
| a)        | Bestattung einer Urne mit Betonbehälter   | 240,00 €        |
| b)        | Bestattung einer Urne ohne Betonbehälter  | 180,00 €        |
| c)        | Bestattung einer Urne in der Urnenwand  | 80,00 €         |
| <b>d)</b> | <b>Bestattung einer Urne im Erdurnennischengrab</b>   | <b>240,00 €</b> |
| e)        | Bestattung einer Urne im anonymen Sammelgrab  | 70,00 €         |
| f)        | je Leichenträger während der Beerdigung   |                 |
|           | -Die notwendige Anzahl der Leichenträger während der Beerdigung wird durch die Friedhofsmitarbeiter festgelegt- | 50,00 €         |

**§ 2**  
**Inkrafttreten**

Die 1. Satzung zur Änderung der Friedhofsgebührensatzung des gemeinsamen Kommunalunternehmens „Kommunale Bestattungen gKU Burglengenfeld - Teublitz“ vom tritt eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft.

Burglengenfeld, den

Friedrich Gluth  
Vorstand

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 8****Neufestsetzung der Verordnung über das Wasserschutzgebiet im Gewinnungsgebiet  
„Rappenbügl“****- Antragsteller: Stadt Maxhütte-Haidhof, Regensburger Straße 18, 93142 Maxhütte-Haidhof****Sachverhalt:**

Für die Förderung von Grundwasser aus dem Brunnen III zur Trinkwasserversorgung der Stadt Maxhütte-Haidhof ist die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes im Gewinnungsgebiet „Rappenbügl“ erforderlich.

Die Stadt Teublitz wird im Rahmen der Behördenbeteiligung durch das Landratsamt Schwandorf angehört und um Stellungnahme bis 03. März 2017 gebeten. Sollte innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme erfolgen, wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken erhoben werden.

Das Wasserschutzgebiet befindet sich ausschließlich auf dem Gebiet der Stadt Maxhütte-Haidhof. Die nördliche Gebietsgrenze befindet sich an der Gemarkungsgrenze zu Teublitz.

Belange der Stadt Teublitz sind nicht berührt.

**Beschluss:**

Der Stadtrat erhebt gegen die Neufestsetzung der Verordnung über das Wasserschutzgebiet im Gewinnungsgebiet „Rappenbügl“ keine Einwände.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 9****Zuschuss an die sozialen Einrichtungen in der Stadt Teublitz****- Antrag der SPD-Stadtratsfraktion****Sachverhalt:**

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt am 09.09.2016 folgenden Antrag:

Der Stadtrat beschließt, allen im Stadtgebiet ansässigen und im Stadtgebiet tätigen sozialen Einrichtungen einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 30.000 Euro zu gewähren. Zu nennen sind hier (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Caritas Sozialstation
- BRK Sozialstation
- Sozialwerk Heuser
- Phoenix GmbH als Träger des Seniorenheims
- Krankenpflegevereine Teublitz und Saltendorf (anteilig)
- Private Pflegedienste (anteilig nach Zahl der betreuten Teublitzer)

Die Finanzierung soll aus Haushaltsüberschüssen und Haushaltsresten im Jahr 2016 erfolgen. Soweit die Mittel hierfür nicht ausreichen, sind entsprechende Gelder im Haushalt 2017 einzuplanen.

Als Begründung führt die SPD-Fraktion an, dass in einer alternden Gesellschaft, in der durch Wegzug der Jüngeren oder berufliche Belastung immer mehr Menschen auf Pflege und Betreuung außerhalb des Familienverbundes angewiesen sind, ehrenamtliche und hauptamtliche Hilfen immer wichtiger werden würden. Für viele Menschen in unserer Stadt seien diese Hausbesuche die wichtigste, wenn nicht einzige Verbindung nach außen. Zugleich würden die ambulanten und stationären Betreuungsangebote vielen Teublitzern die Fortsetzung oder Aufnahme einer eigenen beruflichen Tätigkeit ermöglichen, wenn in der Familie Betreuungsbedarf besteht. Und nicht zuletzt würden die pflegenden Einrichtungen selbst qualifizierte Beschäftigungsmöglichkeiten in unserer Stadt bieten.

Über den Antrag wurde erstmals in der Stadtratssitzung am 22.09.2016 beraten.

Die CSU-Fraktion schlug in dieser Sitzung folgende Formulierung vor:

„Der Stadtrat beschließt, allen im Stadtgebiet ansässigen und im Stadtgebiet tätigen sozialen Einrichtungen, die in eine städtische Einrichtung 100.000 € investieren würden, einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 30.000 Euro zu gewähren.“

Die Entscheidung über diesen Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt. Es sollten zunächst interfraktionelle Gespräche geführt werden.

Stadträtin Wilhelm-Dorn führt aus, die SPD habe per Email folgenden Vorschlag eingebracht: „Der Stadtrat beschließt, Investitionen sozialer Einrichtungen im Stadtgebiet zu fördern. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Fraktionen eine Förderrichtlinie zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Ein entsprechender Betrag ist im Haushalt hierfür einzuplanen.“

Die CSU-Fraktion könne diesem Vorschlag zustimmen, nur der letzte Satz soll gestrichen werden.

Stadtrat Bitterbier will wissen, wie verfahren werde, wenn noch in diesem Jahr ein Antrag eingehe.

Erste Bürgermeisterin Steger entgegnet, dann müsse der Stadtrat ggf. eine außerplanmäßige Ausgabe beschließen.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, Investitionen sozialer Einrichtungen im Stadtgebiet zu fördern. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Fraktionen eine Förderrichtlinie zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

#### **Beschluss-Nr. 10**

**Mittelstandszentrum Maximilianshütte GmbH: Beteiligungsbericht 2016**

**Sachverhalt:**

**Beteiligungsbericht der Stadt Teublitz  
zum Mittelstandszentrum Maximilianshütte GmbH  
für das Wirtschaftsjahr 2015  
gemäß Art. 94 Abs. 3 GO i.V.m. § 76 Abs. 1 KommHV**

Zum Unternehmen:

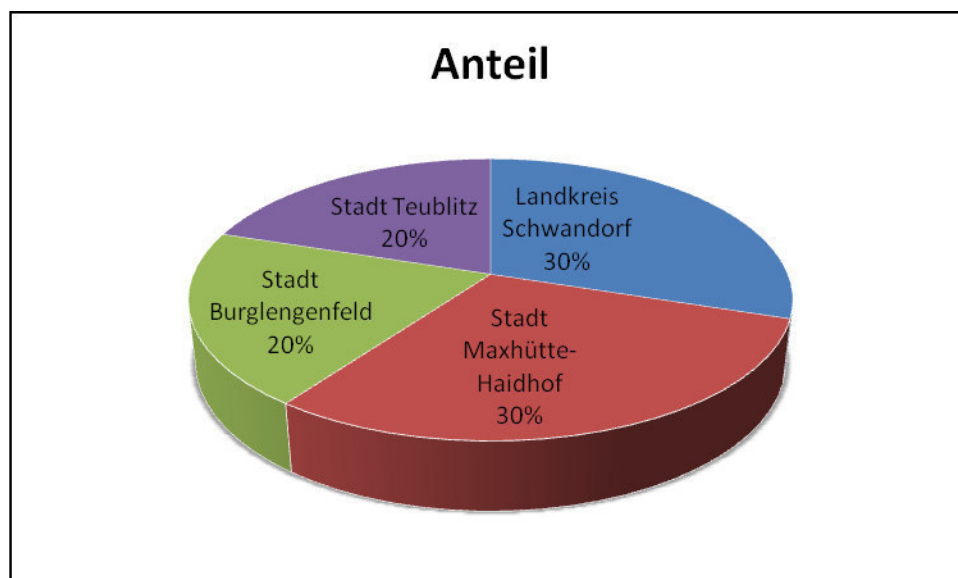
Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Amberg unter HRB 2317 eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Maxhütte-Haidhof, Hüttenstraße 1. Die Gesellschaft ist mit notariellem Gesellschaftsvertrag vom 14. März 1997 gegründet worden.

Gegenstand des Unternehmens:

Die Erfüllung nachfolgender Aufgaben mit öffentlichem Zweck:

- Förderung der wirtschaftlichen Interessen des Landkreises Schwandorf, insbesondere des Städtedreiecks Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof und Teublitz.
- Jungen Unternehmen, die sich in der Gründungs- oder Aufbauphase befinden oder eine neue Betriebsstätte errichten (wollen), fördern und eine Hilfestellung geben. Dies geschieht vorrangig durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten (Büros, Werkstätten, Gemeinschaftseinrichtungen), von Dienstleistungen (zentralisierte Bürodienstleistungen) und durch das Angebot von Beratungsdiensten.
- Die Gesellschaft initiiert, unterstützt und fördert die Schaffung und Einführung neuer Techniken und Technologien durch Maßnahmen der Fortbildung und Umschulung.
- Sie initiiert und fördert die Verbindung zwischen insbesondere kleineren und mittleren
- Unternehmen der Region einerseits und Wissenschaft und Forschung andererseits.

Beteiligung am Unternehmen:	Anteil	Stammkapital:
Landkreis Schwandorf	30 %	153.388 €
Stadt Maxhütte-Haidhof	30 %	153.388 €
Stadt Burglengenfeld	20 %	102.258 €
Stadt Teublitz	20 %	102.258 €
	Summe	<b>511.292 €</b>





Organe des Unternehmens:	Gesellschafter:
Die Gesellschafterversammlung	Landkreis Schwandorf
Der/Die Geschäftsführer	Stadt Maxhütte-Haidhof
Der Beirat.	Stadt Burglengenfeld
	Stadt Teublitz

Geschäftsführer: Christian Meyer seit 01.01.2002  
Geschäftsführerentgelt: Keine Angaben

### **Wirtschaftliche Lage 2015:**

Das Unternehmen schloss das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresfehlbetrag nach Steuern in Höhe von 61.405,29 € (im Vorjahr: 46.775,89 €) ab. Das entspricht einer Veränderung von 14.629,40 €.

Dies ist im Wesentlichen auf gesunkene Umsatzerlöse und gestiegene Zinszahlungen zurückzuführen.

Der Vermietungsumsatz des MZM 2015 in Höhe von 86.034,80 € veränderte sich gegenüber dem Vorjahr 2014 mit 92.838,70 € um -7,3 %, was einer Gesamtauslastung von ca. 73 % zum Jahresende entspricht.

Der Personalbestand hat sich im Geschäftsjahr 2015 zum Jahresende nicht verändert. Es sind vier Mitarbeiter in der Verwaltung beschäftigt. Dabei handelt es sich um zwei Teilzeitkräfte sowie um zwei geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer.

Die Löhne und Gehälter 2015 betragen 29.707,94 € gegenüber 28.849,30 € im Vergleichszeitraum 2014.

Der ausgewiesene Jahresfehlbetrag von 61.405,29 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Auf Anfrage von Stadtrat Dr. Brandl führt Erste Bürgermeisterin Steger aus, dass die Stadt 5.000 € jährlich als Personalkostenzuschuss leiste. Bisher konnte das Defizit aus den Einlagen der Gesellschafter finanziert werden, die nun aufgezehrt sind. Künftig müssen die Gesellschafter unmittelbar für die Defizite eintreten.

Stadtrat Wilhelm-Dorn beantragt, den Geschäftsführer Meyer in eine der nächsten Sitzungen einzuladen.

Stadtrat Bitterbier trägt vor, die drei SPD-Fraktionen im Städtedreieck hatten nach einem Besuch des MZM ein Gespräch mit Landrat Ebeling. Er kündigte einen gleichlautenden Antrag der drei SPD-Fraktionen im Städtedreieck an, wonach das Gründerzentrum im Städtedreieck verbleiben solle.

### **Beschluss:**

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

### **Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse**

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 25.10.2016 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

## Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung

1. Der Regionale Planungsverband Oberpfalz-Nord führt ein ergänzendes Beteiligungsverfahren zur 26. Regionalplanfortschreibung durch. Die Fortschreibung umfasst eine Neufassung des Kapitels B IV „Wirtschaft“ (bisher „Gewerbliche Wirtschaft“) ohne den bisherigen Abschnitt 2.1 „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ und die Aufhebung der Kapitel B V „Arbeitsmarkt“ und B VII „Erholung“. Der Stadtrat hatte am 12.05.2016 beschlossen, gegen die Fortschreibung Einwände zu erheben, weil der südliche Landkreis Schwandorf keine Erwähnung fand. Die vom Stadtrat beantragte Herausnahme des Punktes „Sicherung und Weiterentwicklung des Innovationsparks Wackersdorf“ und Abänderung in **„Stärkung der interregionalen Entwicklungssachse Regensburg – Städtedreieck - Wackersdorf/Schwandorf“** wurde aufgenommen. Keine Berücksichtigung fand die Einfügung der Formulierung **„Weiterentwicklung und Stärkung des interkommunalen Wirtschaftsraumes Städtedreieck: Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz“**. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 01.02.2017. Verwaltungsseits wurden im Rahmen der Ergänzenden Beteiligung keine Einwände mehr erhoben.
2. Zusammen mit den Städten Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof wurde nach Wertung der Angebote dem Ingenieurbüro für Brandschutztechnik und Gefahrenabwehrplanung GmbH (IBG) aus Heilsbronn als wirtschaftlichster Anbieter der Zuschlag zur Erstellung eines Feuerwehrbedarfsplanes für das Städtedreieck erteilt.
3. Nach Genehmigung der Nachtragshaushaltssatzung durch das Landratsamt wurde der Kreditvertrag zum Umbau und zur energetischen Sanierung der ehemaligen Grundschule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus mit der BayernLabo<sup>1</sup> abgeschlossen. Der Vertrag kam erst nach der Übersendung der rechtsaufsichtlichen Genehmigung wirksam zustande. Leider konnten die Zinskonditionen, welche freibleibend und tagesaktuell waren, durch den Einfluss der weltpolitischen Ereignisse nicht mehr bei 0,00 % gehalten werden. Abgeschlossen wurde der Kredit somit zu einem Zinssatz von 0,31 %.
4. In den letzten Wochen wurden von Seiten der Verwaltung folgende Bauleitplanverfahren der Nachbarstädte bearbeitet:
  - Bauleitplanung der VG Wackersdorf für die Gemeinde Steinberg am See  
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Naturmaher Freizeitpark mit Kugelturm“ (frühzeitige Beteiligung)
  - 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitige Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Deglhof II“ der Stadt Maxhütte-Haidhof (frühzeitige Beteiligung)
  - 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitige Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birkenzell III“ der Stadt Maxhütte-Haidhof (frühzeitige Beteiligung)
  - 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Stadlhof“ der Stadt Maxhütte-Haidhof (Auslegung)

Bei den genannten Bauleitplanungen wurden nach Auffassung der Verwaltung keine Belange der Stadt Teublitz berührt. Es wurden deshalb keine Einwände erhoben.

---

<sup>1</sup> Förderinstitut der Bayerischen Landesbank

5. Dagegen wurde der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitige 2. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Strieglhof II“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Maxhütte-Haidhof die Zustimmung hinsichtlich der Ausgleichsbauungsplanung innerhalb Ihres Gemeindegebietes auf dem Grundstück 357/10, Gemarkung Katzdorf, verweigert. Durch die Überplanung als Ausgleichsfläche wird das betroffene Grundstück zugunsten einer Bauleitplanung der Stadt Maxhütte-Haidhof grundbuchamtlich in Form einer Reallast und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit belastet und kann somit für evtl. künftige Planungen der Stadt Teublitz nicht bzw. nur mehr sehr eingeschränkt genutzt werden.  
Auch die Nachbarstadt Burglengenfeld plant umfangreiche Ausgleichsflächen im Hoheitsgebiet der Stadt Teublitz. Im Gegenzug dazu hat die Stadt Teublitz ihre Ausgleichsflächen stets innerhalb ihres Gemeindegebietes umgesetzt. Auch Im Hinblick auf eine weitere gute Zusammenarbeit innerhalb des Städtedreiecks wird die Stadt Maxhütte-Haidhof deshalb gebeten, ihre Ausgleichsflächen für das Wohngebiet „Strieglhof II“ und für sämtliche weiteren Entwicklungsflächen außerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Teublitz umzusetzen, um Ihre Nachbarstadt in weiteren Planungen nicht einzuschränken bzw. zu blockieren. Gegenüber der übrigen Planung zur Ausweisung des Wohngebietes „Strieglhof II“ besteht von Seiten der Stadt Teublitz Einverständnis.
6. Bei einer Ortsbegehung wurden beide Bayern-WLAN-Standorte Rathausplatz und Dreifachturnhalle mit mobilen Accesspoints ausgemessen. In den kommenden 3-4 Wochen soll die Verkabelung im Rathaus und der Dreifachturnhalle durchgeführt werden. Anschließend werden die Accesspoints installiert und in Betrieb genommen. Der Freistaat Bayern wird pro Kommune die Einrichtungskosten für 2 kommunale Hotspots übernehmen. Die monatlichen Kosten, welche die Stadt tragen muss, belaufen sich je Hotspot auf ca. 90,00 €. Die Stadt Teublitz kann auch mehr als 2 Hotspots aus dem Rahmenvertrag beziehen. Die Kosten für die Ortsbegehung und die Verkabelung (ca. 7.500 € je Hotspot) muss die Stadt aber selber tragen.
7. Die TenneT TSO GmbH plant zur Erhöhung der Standsicherheit der 380/110-kV-Freileitung bei extremen Witterungsverhältnissen an den Masten Nrn. 67 (im Samsbacher Forst) und 71 (an der GVS Münchshofen-Katzdorf) Verstärkungsmaßnahmen. Die ausführende Montagefachfirma ist angewiesen, Flur-, Wege- und sonstige Schäden soweit als möglich zu vermeiden bzw. zu begrenzen. Unvermeidbare Wege- und Flurschäden, die im Zusammenhang mit o. g. Arbeiten entstehen, werden nach Beendigung der Baumaßnahme mit den entsprechenden Grundeigentümern bzw. Nutzungsberechtigten abgegolten.

### Anfragen in öffentlicher Sitzung

1. Stadtrat Pretzl:  
Er berichtet von Gesprächen mit zwei jungen Familien. Diese seien auf der Suche nach Krippenplätzen für ihre Kleinkinder. Sie hätten bisher keine Zusagen erhalten und könnten sich nur in Wartelisten eintragen. Es fehle ihnen die Planungssicherheit. Auch in den Nachbarstädten hätten sie keinen Erfolg gehabt. Er bittet um Vorlage von aktuellen Zahlen.  
Erste Bürgermeisterin Steger führt aus, die Problematik trete alle Jahre wieder auf. Bisher konnte der Bedarf im Gegensatz zu Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof noch abgedeckt werden. Ein Problem sei, dass fast niemand Betreuungsangebote am Nachmittag annehmen will. Die beiden Träger der Kindertagesstätten werden gebeten, aktuelle Zahlen zu melden.

2. Stadtrat Liebl:  
Er will den Sachstand beim Breitbandausbau erfahren.  
Geschäftsleiter Härtl führt aus, dass die vereinbarte Inbetriebnahme im März 2017 aus witterungsbedingten Gründen nicht mehr eingehalten werden könne. Eine Verzögerung von ein zwei Monaten sei möglich.
3. Stadtrat Ferstl:  
Er fand die öffentlichen WC-Anlagen am Rathausplatz am Abend verschlossen vor. Die Anlage im Stadtpark mit dem Wickeltisch wäre für junge Familien, die den Stadtpark aufsuchen, sehr nützlich.  
Erste Bürgermeisterin Steger entgegnet, das öffentliche WC am Rathausplatz werde abends wegen Vandalismus immer versperrt. Aus dem gleichen Grund wird die WC-Anlage im Park nur bei Veranstaltungen geöffnet.
4. Stadträtin Hermann-Reisinger:  
Sie berichtet von ihren Erfahrungen bei der Suche nach einem Bereitschaftsarzt am Wochenende. Sie hätte nach Oberviechtach oder Cham fahren müssen, um Rezepte für Grippemedikamente zu erhalten.  
Erste Bürgermeisterin Steger führt aus, wegen diesem Problem sei ein Treffen mit allen Ärzten und Bürgermeistern im Städtedreieck geplant. Thema seien eben u.a. die weiten Wegstrecken und die Problematik „Ferndiagnose am Telefon“.
5. Stadträtin Hermann-Reisinger:  
Sie will den Sachstand zu einer Laterne in der Hugo-Geiger-Siedlung erfahren.  
TAR Eichinger führt aus, hierüber müsse im Zuge der Haushaltsplanungen entschieden werden.
6. Stadtrat Bitterbier:  
Er fragt nach, wann die gemeinsame Sitzung aller Stadtratsgremien im Städtedreieck stattfinden wird.  
Erste Bürgermeisterin Steger kündigt die Beantwortung dieser Frage in nichtöffentlicher Sitzung an.

**Ende der Sitzung: 20:30**

---

**Die Vorsitzende:**

gez.

**Maria Steger**  
Erste Bürgermeisterin

**Der Niederschriftführer:**

gez.

**Franz Härtl**  
Verwaltungsfachwirt

---

## **Niederschrift**

**über die  
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz**

**Donnerstag, 06.04.2017 um 19:00 Uhr**

<b>Sitzungsort:</b>	Unterrichtsraum des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Teublitz, Im Gewerbepark 2, 93158 Teublitz
<b>Vorsitzende:</b>	Maria Steger
<b>Niederschriftführer:</b>	Franz Härtl

Die Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet.

Sie stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Stadtrates Teublitz gemäß Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 GO sowie § 25 Abs. 1 u. 2 der Geschäftsordnung vom 11.06.2014 ordnungsgemäß geladen sind und dass die Tagesordnung gemäß Art. 52 Abs. 1 GO und § 24 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorschriftsgemäß bekannt gegeben wurde.

Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Mit Zustimmung des Stadtrates wurden in nichtöffentlicher Sitzung zwei Tagesordnungspunkte zusätzlich aufgenommen.

## Teilnehmerverzeichnis

### Anwesend waren:

<b>Funktion Name, Vorname</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Erste Bürgermeisterin</b>	
Steger, Maria	
<b>2. Bürgermeister</b>	
Wutz, Robert	
<b>3. Bürgermeister</b>	
Beer, Thomas	
<b>Stadtratsmitglieder</b>	
Beer, Georg	
Bitterbier, Andreas	
Brandl, Thomas Dr.	
Fischer, Christine	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Liebl, Benjamin	
Meßmann, Gerhard	
Muck, Michael	
Pabst, Frank	
Pfeffer, Franz	
Pöllmann, Ernst	
Pretzl, Albert	
Sander, Sven	
Wilhelm-Dorn, Saskia	
<b>Ortssprecher</b>	
Pretzl, Franz	
<b>Niederschriftführer</b>	
Härtl, Franz	

### Nicht anwesend waren:

<b>Funktion Name, Vorname</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Stadtratsmitglieder</b>	
Ferstl, Andreas	Grund nicht bekannt
Hermann-Reisinger, Rosemarie	Grund nicht bekannt
Hintermeier, Christian	entschuldigt

**Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.**

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil:

- . Begrüßung
- . Genehmigung der Niederschrift
- 1. Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Jahr 2017
- 2. Finanzplanung und Investitionsprogramm für die Jahre 2016- 2020
- 3. Mittelstandszentrum Maximilianshütte GmbH  
- Antrag der SPD-Fraktion auf Verbleib im Städtedreieck
- 4. Bebauungsplanänderung zum Baugebiet "Steinbruchäcker II"  
- Aufhebung des Satzungsbeschlusses  
- Billigung der Planung für eine erneute Auslegung
- 5. Erlass einer Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen der Stadt Teublitz (Stellplatzsatzung)
- 6. Gebührenordnung für die Benutzung der Dreifachsporthalle  
- Antrag der SPD-Fraktion auf Erlass der Hallenbenutzungsgebühren bei Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche  
- Neufestsetzung der Gebühren
- 7. Vergabe eines Straßennamens für die Erschließungsstraße im Baugebiet "Schlosszelläcker"
- 8. Vergabe eines Straßennamens für die Erschließungsstraße im Baugebiet "Distelzell", Katzdorf
- 9. Ländliche Entwicklung, Flurneuordnung Premberg - Sanierung der GVS Premberg-Richthof  
- Übernahme des Kostenanteils der Teilnehmergemeinschaft  
- Abschluss einer Kostenvereinbarung mit dem Amt für Ländliche Entwicklung
- 10. Nutzungskonzept für das geplante Mehrgenerationenhaus in Saltendorf  
- Antrag der SPD-Fraktion
- 11. Erneuerung der Amtstafeln im Stadtgebiet  
- Festlegung der Standorte durch den Stadtrat
- . Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
- . Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung
- . Anfragen in öffentlicher Sitzung

## Öffentlicher Teil:

### Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die Stadtratssitzung am 02.02.2017 wird genehmigt.

### Beschluss-Nr. 18

### Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Jahr 2017

#### Sachverhalt:

Stadtkämmerer Georg Beer erläutert dem Gremium die Entwürfe des Verwaltungshaushalts, des Vermögenshaushalts, des Finanzplanes sowie des Investitionsprogrammes.

Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,

gleich werden Sie wieder eine wichtige Aufgabe als Stadtratsgremium wahrnehmen. Nämlich, die Abstimmung über den Haushalt der Stadt Teublitz für 2017. Diese Entscheidung ist dem Stadtrat vorbehalten. Der Haushalt bildet die finanzielle Grundlage sämtlichen Wirkens für unsere Stadt.

Auch in diesem Jahr trafen sich bereits frühzeitig die Fraktionssprecher mit der Bürgermeisterin und meiner Person zu einer ersten gemeinsamen Erläuterung des Verwaltungs- und Vermögenshaushalts im Rathaus.

Aufbauend auf dieser Grundlage fanden danach weitere konstruktive Sitzungen im Haupt- und Finanzausschuss statt. Vorschläge, Wünsche, Anregungen, Meinungen oder wie man es auch immer ausdrücken will, wurden diskutiert und eingearbeitet.

Sie haben über ein durchaus ansehnliches Zahlenwerk abzustimmen, in dem jede Menge Investitionen enthalten sind, welche unsere Stadt voranbringen sollten. Von dem Katastrophenjahr 2013 haben wir uns nun endgültig erholt und befinden uns, durch eine stetige Steigerung, wieder fast auf dem Niveau des Jahres 2012. Das diesjährige Volumen mit insgesamt 17.649.000,- € liegt nämlich nur 443.600,- € unter dem damaligen Rekordhaushalt. Somit zeigt sich der Haushalt 2017 als zweitgrößtes Zahlenwerk in der Geschichte der Stadt Teublitz.

Bevor ich gleich zu der Vorstellung der Zahlen komme, will ich Sie aber noch kurz über die vorläufige Jahresrechnung 2016 informieren.

Die Einnahmen und Ausgaben im Verwaltungshaushalt schlossen mit 11.690.805,98 € ab. Es ergab sich eine Zuführung vom Verwaltungs- in den Vermögenshaushalt von 1.626.682,78 €. Im Vermögenshaushalt ergab sich eine Summe von 5.348.106,48 € bei den Einnahmen und Ausgaben. Nach Bildung und Übertragung der Haushaltsreste für 2017 blieb somit noch ein Sollüberschuss von 63.749,21 € übrig.

Dank der allseits guten Konjunktur und der sparsamen Haushaltswirtschaft wurde also das vergangene Jahr wiederum bravourös gemeistert. Alles war dabei jedoch auch nicht Gold was glänzte.

Es gilt noch zu erwähnen, dass letztes Jahr eine Kreditaufnahme von 1.543.000,- € über einen Nachtragshaushalt aufgenommen wurde, welcher dem Umbau des ehemaligen Schulhauses in Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus dient. Diese Summe wurde natürlich letz-



tes Jahr nicht mehr verbraucht, so dass hier Haushaltsreste in Höhe von 1.514.614,29 € für 2017 gebildet wurden.

Vorweg noch: Gestern wurde der Ansatz bei der **Gewerbsteuer** um 500.000,- € nach oben korrigiert. Das hat aber auch eine höhere **Gewerbsteuerumlage** zur Folge. Diese erhöht sich um 95.700,- € im Gegensatz zum letzten Entwurf.

Durch die Mehreinnahme ist jetzt eine **Sonderrücklage beim Abwasser** in Höhe von 327.600,- € und beim **Wasser** in Höhe von 59.800,- € eingestellt worden.

Zieht man von den 500.000,- € die 95.700,- € und 327.600,- € sowie 59.800,- € ab bleiben noch 16.900,- € übrig. Um diese Zahl erhöht sich dann die **Zuführung vom Verwaltungszum Vermögenshaushalt**. Im Vermögenshaushalt wird diese Zahl in die **Rücklage** gegeben. Also wurde kein anderer Ansatz für Investitionen im Vermögenshaushalt deswegen verändert, außer eben die Rücklage.

Insgesamt haben sich dadurch 12 Haushaltsstellen noch verändert.

Nun zum Haushalt 2017, in dem, wie schon erwähnt, jede Menge Investitionen enthalten sind. Beispielhaft sind hier das Mehrgenerationenhaus und der Breitbandausbau zu nennen. Daneben ist aber auch ein stattlicher Tilgungsbetrag eingestellt. Der den Schuldenberg um eine hübsche Summe, zumindest an der Spitze, schmelzen lässt.

Dieses Jahr ist eine geringe Kreditaufnahme von insgesamt 55.625,- € eingestellt. Diese Summe wurde in den Jahren 2016 und 2017 durch das Landratsamt Schwandorf bereits genehmigt und Bedarf somit dieses Jahr keiner Ausweisung in der Haushaltssatzung.

Ich darf Ihnen nun in aller Kürze die wichtigsten Zahlen und Daten der Haushaltssatzung und des Haushaltsplanes für 2017 anhand des Vorberichts vorstellen:

Diesen haben wir neu gestaltet und er ist nun informativer aufgebaut. So erfahren sie zuerst allgemeines über unsere Stadt durch die Darstellung der Einwohnerzahl, auch im Vergleich mit unseren Nachbarstädten.

Dann gibt es Informationen über unsere Schülerzahlen und die Schülerbeförderung. Beides ist im aktuellen Schuljahr wieder nach oben gegangen.

Nun zum Haushalt selbst:

Der Verwaltungshaushalt ist sowohl bei den Einnahmen als auch bei den Ausgaben mit einem Betrag von 13.212.200,- € festgesetzt. Dies entspricht einer Erhöhung um 9,49 % zum letzten Jahr. Der Vermögenshaushalt weist ein Volumen bei den Einnahmen und Ausgaben von 4.436.800,- € auf. Eine Verringerung gegenüber 2016 um 2,79 %.

Es ergibt sich somit ein Gesamthaushalt von 17.649.000,- €. Damit steigt der Gesamthaushalt im Vergleich zum Vorjahr um 6,12 % an bzw. um 1.018.200,- €.

### **Einnahmen im Verwaltungshaushalt**

Auch im Haushaltsjahr 2017 erhöhen sich wiederum die Einnahmen vor allem beim Anteil an den Gemeinschaftssteuern (Einkommenssteuer, Umsatzsteuerbeteiligung) sowie dem Einkommenssteuerersatz. Auch bei der Gewerbesteuer wird aufgrund der guten anhalten konjunkturellen Lage mit Mehreinnahmen gerechnet. Die Einnahmen aus Verwaltung und Betrieb wurden ebenfalls nach oben gesetzt. Die Schlüsselzuweisungen steigen geringfügig an.

Im Vorbericht ab Seite 9 sehen Sie Informationen über die Gewerbesteuer, den Anteil an den Gemeinschaftssteuern sowie den Schlüsselzuweisungen.

### **Ausgaben des Verwaltungshaushalts**

Die Personalkosten einschließlich Sozialversicherungsabgaben, Beihilfeversicherung, Umla-

gen zum Versorgungsverband und zur Zusatzversorgungskasse betragen insgesamt 3.184.900,- € (Vorjahr: 3.005.600,- €).

Die tariflichen Erhöhungen der Gehälter, Vergütungen und Löhne sind entsprechend der Tarifabschlüsse im Öffentlichen Dienst eingerechnet.

Der Ansatz bei der Gewerbesteuerumlage fällt dieses Jahr mit 330.600,- € wieder höher aus. Hier wurde bereits eine Nachberechnung aus 2016 berücksichtigt. Im letzten Jahr betrug die Umlage 266.100,- €. Die Erhöhungszahl für den Landesvervielfältiger der Gewerbesteuerumlage beträgt ab dem Jahr 2017 nur noch 4,5 %. Damit sinkt der Vervielfältiger insgesamt auf 68,5 % (zuvor 69 %).

Die Zinsausgaben werden mit 382.100,- € eingeplant. Bei diesem Betrag sind auch Zinszahlungen enthalten, welche durch sog. Geschäftsbesorgungsverträge „außer Haushalt“ finanziert werden.

#### **Zur Umlagekraft und Steuerkraft ist folgendes zu erwähnen:**

Für das Jahr 2017 beträgt die Umlagekraft 6.273.961,- €. Im Vorjahr waren es 6.352.954,- €. Dies entspricht einer geringfügigen Minderung um 78.993,- €.

Die Steuerkraft beträgt für dieses Jahr 4.774.390,- €. Im Vorjahr waren dies 4.578.477,- €. Die Steuerkraft je Einwohner (7.299 zum 31.12.2015) beträgt 654,12 € (Vorjahr: 630,90 €).

Der Landesdurchschnitt 2017 beträgt bei kreisangehörigen Gemeinden in der Größenordnung der Stadt Teublitz 932,89 €.

Aufgrund des verminderten Umlagesatzes und der fast gleich gebliebenen Umlagegrundlagen (Steuerkraftzahl und Schlüsselzuweisungen) aus 2015 vermindern sich die Zahlungen an den Landkreis um 98.300,- €. Die Kreisumlage ist mit 2.760.500,- € (Vorjahr: 2.858.800,- €) veranschlagt.

Im Jahre 2017 wird eine Zuführung zum Vermögenshaushalt in Höhe von 1.909.600,- € erwirtschaftet. Die Höhe der Mindestzuführung beträgt 771.757,38 €.

#### **Einnahmen des Vermögenshaushalts**

Der Vermögenshaushalt wird durch die Zuführungen aus dem Verwaltungshaushalt, einer Entnahme aus der Rücklage in Höhe von 63.800,- € (= Sollüberschuss aus 2016), aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten (174.700,- €) sowie mit Zuweisungen und Zuschüssen von insgesamt 1.842.700,- € für diverse Projekte finanziert. Außerdem ist eine Kreditsumme von 55.600,- € für den Breitbandausbau eingeplant, welche aber bereits in den Jahren 2015 und 2016 schon in die Planungen aufgenommen wurde, so dass diese Summe bereits damals schon durch das Landratsamt genehmigt wurde.

Zudem sind Haushaltsausgabereste übertragen worden. Haushaltseinnahmereste wurden keine gebildet.

#### **Ausgaben des Vermögenshaushalts**

Wie bei den „Einnahmen“ erwähnt, werden einige Investitionen neben den Neuansetzungen im Haushalt, durch Haushaltsausgabereste finanziert.

Die (wichtigsten; > 40.000,00 €) neuen Investitionen im Haushalt sind wie folgt vorgesehen:

#### *Schuldenstand*

Der Schuldenstand beläuft sich zum 01.01.2017 auf 15.078.767,71 €. Hier ist bereits der Betrag für den Kredit „Breitband“ bei der LfA Förderbank Bayern in Höhe von 55.625,40 € eingerechnet. Diese Summe wurde in den Jahren 2016 und 2017 durch das Landratsamt Schwandorf bereits genehmigt und Bedarf somit dieses Jahr keiner Ausweisung in der Haushaltssatzung. Bei einer ordentlichen Tilgung von 771.757,38 € ergibt sich zum

31.12.2017 ein Stand von 14.307.010,33 €.

Bei 7.299 Einwohnern liegt die Pro-Kopf-Verschuldung zum 01.01.2017 bei 2.065,87 € (Vorjahr: 1.626,34 €) und zum 31.12.2017 bei 1.960,13 Euro.

Gemäß der aktuellen Schuldenstatistik (zum 31.12.2015) betrug im Landesdurchschnitt der Schuldenstand vergleichbarer Gemeinden von 5.000 bis 10.000 Einwohnern 735,00 Euro (Vorjahr: 764,00 Euro).

Die Stadt Teublitz liegt am 01.01.2017 um 281,07 % und am 31.12.2017 um 266,68 % über dem Landesdurchschnitt 2015.

Zum 01.01.2017 besteht noch ein Finanzierungsvertrag:

Saldenstand zum 01.01.2017:

1.) „Dachsanierung 3-fach-Sporthalle“ **771.442,10 €**

Die allgemeine Rücklage beträgt zum 31.12.2016 tatsächlich 432.559,92 € (zuzüglich 63.749,21 € Sollüberschuss aus 2016, welcher zum 31.12.2016 zugeführt wurde und am 01.01.2017 wieder entnommen wurde). Diese Rücklage ist verteilt auf zwei Bausparerkonten bei der LBS.

Zum 31.12.2017 ergibt sich eine allgemeine Rücklage in Höhe von 531.459,92 €, einmal durch eine Einzahlung von 82.000,- € auf den Bausparer zur Finanzierung der Schulsanierung und einer weiteren Rücklagesumme von 19.600,- €.

Auf Seite 23 sehen Sie die Sonderrücklagen. Der Rücklagenbetrag bei der Wasserversorgung soll dieses Jahr laut Planzahlen 59.800,- € betragen.

Bei der kostenrechnenden Einrichtung Abwasserbeseitigung rechnet man mit einer Sonderrücklage von 327.600,- €.

Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit wird der **Höchstbetrag** der Kassenkredite festgesetzt auf **2.000.000 Euro** (§ 5 der Haushaltssatzung).

Die Höhe der Haushaltsausgabereise ist bei der jeweiligen Haushaltsstelle im Vermögenshaushalt vermerkt. Außerdem finden Sie eine tabellarische Aufstellung im Vorbericht darüber.

Ab Seite 25 des Vorberichtes erhalten Sie noch Informationen zu den kostenrechnenden Einrichtungen der Wasserversorgung, Photovoltaikanlage und der Abwasserbeseitigung.

Zur Vervollständigung sei gesagt, dass die Hebesätze bei der Grund- und Gewerbesteuer nicht verändert wurden.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

ich habe Ihnen nun in der gebotenen Kürze die Zahlen dargestellt und darf mich zum Abschluss meiner Ausführungen noch bei Ihnen allen und insbesondere bei den Mitgliedern des Haupt- und Finanzausschusses für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken.

Ein großer Dank gilt auch meinem Mitarbeiter Thomas Fyrguth, der für die graphische Darstellung des Vorberichtes verantwortlich ist.

Zum Schluss würde ich mich sehr freuen, wenn der Haushalt 2017 von allen Mitgliedern des Stadtrats mitgetragen wird.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

<b>Erste Bürgermeisterin Steger trägt vor:</b>
--

Liebe Kolleginnen und Kollegen!

Sehr geehrter Vertreter der Presse, meine Damen und Herren!

Wie schaut der Haushalt für dieses Jahr aus? Diese Frage stelle ich mir als Bürgermeisterin jedes Jahr neu! Im Haushalt planen wir die Zukunft für das vor uns liegende Jahr, aber wir schauen auch auf die nächsten Jahre. Die nüchternen Zahlen, die hinter dieser Zukunft stehen, die erwarteten Einnahmen und Ausgaben hat Ihnen unser Kämmerer Herr Beer schon in einigen vorangegangenen Sitzungen erläutert und auch heute nochmal vorgetragen.

Werte Stadträte, nachdem uns bei der Erstellung des HH ein Fehler unterlaufen war, konnten wir diesen durch eine unerwartete, weitere Gewerbesteuer-einnahme noch korrigieren. Ich gehe davon aus, darüber freuen sie sich alle so wie wir.

Meine Damen und Herren,

Unser VWHH weist dieses Jahr eine für Teublitz äußerst zufriedenstellende Zuführung zum VMHH aus. Wir in Teublitz haben in den letzten Jahren lernen müssen, bescheiden zu sein. Bei Zahlen, die in anderen Gemeinden Unmut auslösen würden, sind wir noch total zufrieden. Denn, wir haben schon viel schlechtere Zeiten erlebt!

Wir sind heuer in der Lage Schulden **im** HH in Höhe von 771.000 € zu tilgen und wir planen, auch Verbindlichkeiten **außer** HH in einer Höhe von mindestens 300.000 € abbauen zu können. Wir werden uns also nach Adam Riese um 1 Mio. € entschulden.

Fazit: Wie Sie sehen, haben wir einen guten HH vorliegen!

- Der VWHH, der den laufenden Betrieb abdeckt, passt!
- Der VMHH weist Investitionen aus, die Teublitz wieder attraktiver werden lassen!
- Und: ein zufriedenstellender Schuldenabbau ist auch enthalten!

Bei diesem Fazit dürfte es uns allen also nicht allzu schwer fallen, diesem HH zuzustimmen. Denn Eines sollte man schon mal bedenken:

- Diejenigen, die dem HH der Stadt zustimmen, arbeiten aktiv daran mit, dass sich in Teublitz etwas bewegt, dass in Teublitz etwas vorwärts geht!
- Diejenigen, die dem HH nicht zustimmen, haben mit der Entwicklung von Teublitz nichts zu tun! Sie sind an keinerlei Maßnahmen beteiligt! Sie können sich nicht vor die Bürgerinnen und Bürger stellen und behaupten, dies oder das haben wir mit unserer Stimme in Teublitz erreicht!
- 

Werte Kolleginnen und Kollegen,

Für mich als BGM ist es immer schön zu sagen, „der gesamte StR steht hinter einer Maßnahme!“ Und glauben Sie mir eins: das hören auch unsere Bürgerinnen und Bürger gern.

Es wäre schön, wenn wir wieder einmal einen einstimmigen HH verabschieden würden, daher bitte ich Sie darum, dem HH 2017 ihre Zustimmung zu geben.

Meine Damen und Herren,

ich danke Ihnen für die sachlichen Gespräche in den vorberatenden Sitzungen zu diesem Haushaltsentwurf. Mein Dank gilt unserem Kämmerer Herrn Beer, der sich wirklich viel Arbeit gemacht hat und immer wieder geändert hat, so auch noch gestern und heute, und so einen übersichtlichen und offenen Haushalt erstellt hat. Auch danke ich an dieser Stelle allen Teublitzer Bürgerinnen und Bürgern für ihre gute Steuermoral und ihre Verbundenheit zu ihrer Stadt.

Und nun hoffe ich darauf, dass der Haushalt 2017 einstimmig beschlossen wird, dann kön-

nen wir gemeinsam an der Zukunft unserer Stadt Teublitz arbeiten.  
Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

### **Stadtrat Bitterbier spricht für die SPD-Fraktion:**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,  
werte Kolleginnen und Kollegen des Stadtrates,  
sehr geehrter Herr Artmann, meine sehr verehrten Damen und Herren Zuhörer,

wir danken dem Kämmerer, dass er den Haushalt wieder frühzeitig erstellt und vorgelegt hat.

Lassen Sie mich kurz die blanken Zahlen nochmals aufzeigen:

2016 hatte der Haushalt ein Volumen von 16,6 Mio. EUR,

2017 haben wir ein Volumen von 17,6 Mio. EUR,

insgesamt also 1 Mio. Euro mehr als der vorjährige Wert.

Aber das Prekäre daran ist, dass der Verwaltungshaushalt um 1,1 Mio. EUR gestiegen ist und der Vermögenshaushalt im Vergleich zum Vorjahr ein um 100.000 EUR geringeres Volumen hat

So gesehen haben wir im Vermögenshaushalt nur 4,4 Mio. EUR zur Verfügung, mit denen wir unsere Stadt infrastrukturell verbessern können und sogar müssen.

Welche Projekte beinhaltet der Vermögenshaushalt?

Der Kanal beim Baugebiet Schlosszelläcker wird verlegt.

Die Brücke in Premberg soll saniert werden.

Wir werden die GVS Premberg - Richthof endlich wiederherstellen.

Den AWO-Kindergarten werden wir um 2 Kindergartengruppen erweitern, sowie den Herz-Jesu um eine Krippe.

Im Stadtpark wird ein Mehrgenerationen-Platz erstellt, der abzüglich der Förderung noch 15.000 EUR kostet.

Es werden 2017 also einige wenige Projekte fertiggestellt, die bereits in den Vorjahren geplant und beschlossen wurden.

Hier sei auch erwähnt, dass die Fertigstellung des Breitbandausbaus sich von dem angekündigten Termin für März 2017 auf wohl Herbst 2017 verzögert.

Aber wir hätten bedeutende Vorhaben, die wir schon seit längerem benötigen, aber nicht umsetzen:

Für das Gewerbegebiet an der A93 haben wir wieder einmal nur Planungskosten veranschlagt.

Es stellt sich die Frage: Wie geht es bei dieser wichtigen Zukunftsfrage für Teublitz weiter?

Auch die Rötsteinstraße in Saltendorf und der Radweg nach Verrau bleiben nur in der Planungsphase im Jahr 2017.

Für die Erneuerung z.B. der Münchshofener Straße wird seit Jahren kein Geld eingeplant.

Es gibt 2017 kein wesentliches Projekt, das wir aus dem Haushalt sofort finanziert bekommen.

2016 haben wir beschlossen, das Mehrgenerationenhaus in Saltendorf energetisch zu sanieren.

Wie das Haus wirklich ausgelastet wird, um die hohen Kosten in Höhe von 2,3 Mio. EUR zu rechtfertigen, bleibt bis jetzt noch offen.

Konkrete Planungen und Vorschläge hat die SPD in einem Antrag eingebracht, über den heute noch abgestimmt wird.

Zudem wurde in der letzten Bauausschuss-Sitzung bekannt, dass wohl die geplanten Kosten von insgesamt 2,3 Mio. EUR nicht ausreichen werden, das Mehrgenerationenhaus in Saltendorf zu verwirklichen. Es werden also weitere Schulden auf die Stadt und ihre Bürger zukommen, um dieses Projekt zu verwirklichen.

Das zeigt wieder einmal, dass auf den Schuldenabbau nur in der Presse der Schwerpunkt gelegt wird, aber nicht im realen Handeln.

Deutlich wird dies bei der Entwicklung der Pro-Kopf Verschuldung

Waren wir Ende 2014 noch bei 1614 EUR so ist diese für Ende 2017 auf 1960 EUR gestiegen. Wo ist hier das versprochene Wahlversprechen Schuldenabbau seit 2014 erfüllt?

Lt. dem Haushalt möchte die Stadt in Höhe von 200.000 EUR Grundstücke in der Hugo-Geiger-Siedlung erwerben, unter denen sich auch die Flächen für den geplanten Recyclinghof dort befinden.

Weitere Kosten für die Realisierung sind im Haushalt nicht eingestellt, was vermuten lässt, dass wir Ende 2017 auch noch keine Lösung für den Recyclinghof haben werden.

Leider fehlt der SPD-Fraktion zudem das klare Signal aus Burglengenfeld, ob die Planungen auf interkommunaler Ebene für diesen Recyclinghof auch von dort vorangetrieben werden.

Wie man zuletzt in der Zeitung lesen konnte, sind nicht alle Parteien aus Burglengenfeld mit ihrer Planung und ihren Vorschlägen in der Hugo-Geiger-Siedlung gelandet.

Was tun wir aber mit den Grundstücken im Wert von 200.000 EUR, wenn der Recyclinghof nicht in der Hugo-Geiger-Siedlung realisiert wird?

Der Vorschlag und die Bereitschaft der SPD war immer, den Recyclinghof schnellstmöglich zu realisieren – z.B. gegenüber dem Klärwerk, das auch in Gesprächen von einzelnen CSU-Mitgliedern als guter Standort bewertet wurde.

Bei Wasser und Abwasser erwirtschaften wir knapp 400 000 Euro an Überschuss – aus den Gebühren der Bürger, die seit gestern aufgrund einer glücklichen Fügung nun auch in eine zweckgebundene Rückstellung übertragen werden.

Sollten nun im Bereich von Wasserleitung und Kanal höhere Kosten auf uns zukommen, so können diese aus der Rückstellung beglichen werden.

Diese Rückstellung könnte aber noch höher sein, wenn man nicht 150 000 Euro Verwaltungskosten bei Wasser und Abwasser im Sinne der Personalkosten-Verrechnung veranschlagen würde.

In Personen gerechnet würden damit ca. 3-4 Personen im Rathaus beschäftigt, die sich nur um das Thema Abwasser und Wasserversorgung kümmern.

In jedem Kubikmeter Wasser stecken somit 25 Cent Verwaltungskosten, zusätzlich zu Wasserwarten, Leitungsbau, Strom etc.

Deshalb war auch die Forderung der SPD: Dieses Geld der Bürger aus diesen Einrichtungen gehört in eine zweckgebundene Sonder-Rücklage oder es muss bei der nächsten Kalkulation zu Gunsten der Bürger neu kalkuliert werden.

Wir erwarten auch aufgrund der seit gestern großen Finanzspritze, dass der heutige Antrag der SPD umgesetzt wird, den Vereinen die Benutzungs-Gebühren der Dreifachturnhalle für Kinder und Jugendliche zu erlassen.

Bereits im Haushalt umgesetzt ist unser Vorschlag ein Bushäuschen bei der Telemann-Schule aufzustellen, um die Kinder, die dort auf den Bus warten, nicht im Regen stehen zu lassen.

Wir haben nun viele Punkte gefordert oder kritisiert und angemahnt.

Man muss aber auch kritisch bleiben, denn wenn wir die knapp 400.000 EUR als Rücklage ohne zusätzliche Finanzspritze verarbeitet hätten, so hätte der Vermögenshaushalt nochmals um knapp 400.000 EUR niedriger in Summe zu Buche gestanden.

Wir als SPD-Fraktion hoffen, dass wir dieses Jahr mit unserer Zustimmung auch ein Signal geben, für eine zukunftsorientierte Ausrichtung der Stadt gemeinschaftlich zu kämpfen, und nun hoffentlich einen Weg einschlagen, der für die gesamte Stadt und unsere Bürgerinnen und Bürger nur zum Vorteil gereicht.

Man sollte darin einen Vertrauensvorschuss sehen, den wir hier aufzeigen, um in Zukunft gemeinsam für die Stadt das Richtige zu entscheiden.

Aus diesem Grund und um ein Zeichen zu geben, dass es mit der SPD eine gute Zusam-

menarbeit geben kann, so werden wir dieses Jahr dem Haushalt zustimmen.  
Vielen Dank!

**Stadträtin Wilhelm-Dorn hält für die CSU-Fraktion folgende Rede:**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Steger,  
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,  
verehrte anwesende Damen und Herren,  
zuerst möchte ich mich im Namen der CSU Fraktion ganz herzlich bei der Verwaltung für die Erstellung des Haushaltsentwurfes und die hervorragende Vorbereitung bedanken. Zum wiederholten Mal kamen Anfang März die erste Bürgermeisterin, die Fraktionssprecher und der Kämmerer unserer Gemeinde zusammen, um erste wichtige Eckpunkte des Verwaltungshaushaltes zu besprechen und Haushaltsinhalte zeitnah in Erfahrung bringen zu können. Dies ist für alle Beteiligten eine große Hilfe und wir bedanken uns ganz herzlich bei den Mitarbeitern der Verwaltung, die dies möglich gemacht haben. Besonders hervorheben möchte ich an dieser Stelle den Kämmerer Herr Beer, der für die Fraktionen ein ständiger Ansprechpartner ist und stets bemüht ist die Änderungsvorschläge beider Fraktionen einzuarbeiten.

Die CSU-Fraktion ist der Meinung, dass der diesjährige Haushalt mit Freuden verabschiedet werden kann, da 2017 eine Vielzahl an Maßnahmen verwirklicht werden wird. Der Haushalt 2017 hat ein Gesamtvolumen von etwa 17,6 Millionen Euro und ist somit um etwa 1 Million Euro größer als derjenige von 2016.

Wie jedes Jahr möchte ich kurz auf die wichtigsten Zahlen eingehen. Die geforderte Mindestzuführung zum Vermögenshaushalt von 771754 Euro konnte erwirtschaftet werden, die Schlüsselzuweisungen haben sich im Vergleich zum letzten Jahr leicht erhöht und betragen etwa 1,9 Millionen Euro, während sich die Kreisumlage auf etwa 2,76 Millionen Euro leicht verringerte. Insgesamt werden etwa 1,9 Millionen Euro dem Vermögenshaushalt zugeführt, was eine freie Finanzspanne von circa 1,1 Millionen Euro bedeutet. Positiv stimmt, dass auch in diesem Jahr wieder Schulden getilgt werden können. Diese Tilgung macht deutlich, dass aufgrund unserer Pro-Kopf-Verschuldung von knapp 2000 Euro dem Schuldenabbau höchste Priorität eingeräumt wird ohne auf wichtige Investitionen zu verzichten.

Hinsichtlich der im Haushalt enthaltenen Investitionen gibt es eine Vielzahl an Maßnahmen, von denen ich die wichtigsten nennen will.

Einerseits werden in diesem Haushalt erneut die Feuerwehren berücksichtigt, da das neue Fahrzeug für die FFW Premberg und auch das Fahrgestell für den Rüstwagen der FFW Teublitz erneut enthalten sind. In diesem Zusammenhang gilt es auch die Erneuerung des Häuschens der Wasserwacht Teublitz zu nennen, da auch diese einen wichtigen Pfeiler für die öffentliche Sicherheit unserer Stadt darstellt.

Weiterhin werden – wie von beiden Fraktionen gefordert – auch unsere Straßen saniert. Die Gemeindeverbindungsstraße Premberg-Richthof und die Planung der Fertigstellung der Rötsteinstraße in Saltendorf sind als neue Maßnahmen zu nennen. Auch die Sanierung der Naab-Brücke kann an dieser Stelle genannt werden.

Für das Raumordnungsverfahren der Umgehungsstraße sind 50000 Euro enthalten, damit auch hier weitere Schritte in Angriff genommen werden können. Ein großer Posten im diesjährigen Haushalt ist natürlich die Sanierung des ehemaligen Schulgebäudes Saltendorf zum Mehrgenerationenhaus, für das schon zahlreiche Vergaben enthalten sind.

Dass ein Miteinander von Alt und Jung ein wichtiges Anliegen unserer Stadt ist, zeigt auch die Errichtung des Mehrgenerationenplatzes, dessen Umsetzung durch den diesjährigen Haushalt möglich gemacht wird. Für unsere Jüngsten sieht der Haushalt die Realisierung einer weiteren Krippen-Gruppe vor und in dem von allen Altersstufen geschätzten Stadtpark sollen erste kleinere Vorhaben ausgeführt werden.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um einen grundsoliden Haushalt, durch den viele Projekte verwirklicht werden können ohne dabei den Schuldenabbau zu vernachlässigen und dem die CSU-Fraktion gerne zustimmt.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt die nachstehende Haushaltssatzung:

**Haushaltssatzung**  
der  
**Stadt Teublitz**  
(Landkreis Schwandorf)  
**Haushaltsjahr**  
**2017**

Auf Grund des Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Stadt folgende Haushaltssatzung:

**§ 1**

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2016 wird hiermit festgesetzt; er schließt im

**Verwaltungshaushalt**

in den Einnahmen und Ausgaben mit

**13.212.200,00 Euro**

**Vermögenshaushalt**

in den Einnahmen und Ausgaben mit

**4.436.800,00 Euro**

ab.

**§ 2**

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

**§ 3**

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

**§ 4**

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

<b>1. GRUNDSTEUER</b>	<b>für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (A)</b>	<b>330 v. H.</b>
	<b>für die Grundstücke (B)</b>	<b>330 v. H.</b>
<b>2. GEWERBESTEUER</b>		<b>350 v. H.</b>

**§ 5**



Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **2.000.000,00 Euro** festgesetzt.

### § 6

Weitere Vorschriften, die sich auf die Einnahmen und Ausgaben (§§ 25 - 27 und zu § 36 KommHV) und den Stellenplan (§ 6 KommHV) beziehen, werden nicht aufgenommen.

### § 7

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2017 in Kraft.

Teublitz, den \_\_\_\_\_

**STADT TEUBLITZ**

- Dienstsiegel -

Steger  
Erste Bürgermeisterin

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

#### **Beschluss-Nr. 19**

#### **Finanzplanung und Investitionsprogramm für die Jahre 2016- 2020**

#### **Sachverhalt:**

Stadtkämmerer Beer erläutert die Finanzplanung mit Investitionsprogramm.

Der Finanzplan stellt die Einnahmen und Ausgaben summarisch gegliedert nach Jahren dar. In den Folgejahren wird danach wieder eine Zuführung zum Vermögenshaushalt erwirtschaftet. Der künftige Kreditbedarf und der Schuldendienst sind dargestellt.

Teil der Finanzplanung ist das Investitionsprogramm. Es stellt eine Vorausschau für künftige Projekte dar und teilt die Investitionen in Aufgabenbereiche auf.

Auch in den nächsten Jahren wird damit gerechnet, dass eine Zuführung zum Vermögenshaushalt, in der Höhe erwirtschaftet werden kann, wie sie in den letzten Jahren üblich war. Dies ist hauptsächlich den stetigen geplanten Steigerungen bei den Gemeinschaftssteuern geschuldet. Auch bei der Gewerbesteuer wird mit leichten Erhöhungen gerechnet. Die Schulden müssen natürlich jedes Jahr kontinuierlich zurückbezahlt werden. Für die nächsten Jahre ist keine Darlehensaufnahme eingeplant. Es bleibt allerdings abzuwarten, wie sich die Dinge bei der Dachsanierung der Dreifachturnhalle entwickeln. Erfreulicherweise konnte man hier im letzten Jahr die Belastung enorm reduzieren.

Bei den Ausgaben gilt es auch in Zukunft diese zu minimieren und gezielt zu investieren. Vorrang dürfte hier aber weiterhin die Schuldenreduzierung haben.

Als explizite Punkte im Finanzplan möchte ich noch erwähnen:

Den Rüstwagen für die FF Teublitz, den Unimog für den Bauhof, die Verlagerung des Recyclinghofes, die Abarbeitung des Straßenmaßnahmenkataloges, die Umsetzung des Parkkonzeptes, den Aus- und Umbau der Kinderhäuser, das Vorantreiben bei der Umgehungsstraße und nicht zuletzt die Umsetzung eines Gewerbegebietes an der Autobahn.

**Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt von der Finanzplanung und dem Investitionsprogramm Kenntnis und billigt diese nach Form und Inhalt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 19****Mittelstandszentrum Maximilianshütte GmbH  
- Antrag der SPD-Fraktion auf Verbleib im Städtedreieck****Sachverhalt:**

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt folgenden Antrag:

1. Die Bürgermeisterin wird angewiesen, in der Gesellschafterversammlung der Mittelstandszentrum Maximilianhütte GmbH für einen Verbleib des Mittelstandszentrums im Städtedreieck und gegen eine Verlagerung nach Schwandorf zu stimmen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Landratsamt Schwandorf geeignete Flächen für einen anderen Standort des Mittelstandszentrums im Stadtgebiet aufzuzeigen.

Zur Begründung wird ausgeführt:

1)

Die Mittelstandszentrum Maximilianshütte GmbH (MZM) sei 1997 auf dem Gelände der Eisenwerk-Gesellschaft Maximilianshütte errichtet worden, die von 1851 bis 1990 den Industriestandort Städtedreieck geprägt hätte wie kein zweites Unternehmen.

Die Maxhütte hätte bis zum Konkurs zahlreiche Familien aus Maxhütte-Haidhof, Teublitz und Burglengenfeld ernährt und sei im Selbstverständnis vieler Maxhütte-Arbeiter noch fester Bestandteil. Gleichzeitig zeige diese Wirtschaftsgeschichte, wie gefährlich es sei, von einem „großen Arbeitgeber“ abhängig zu sein.

Sinn des MZM sei es, Unternehmensgründer zu unterstützen. Nicht umsonst trage es den Mittelstand, der wichtigsten Säule unserer Wirtschaftsordnung, in seinem Namen. Die aktuellen Planungen, das MZM nach Schwandorf zu verlegen, könnten die Antragsteller nicht unterstützen. Eine freiwillige Schwächung des Wirtschaftsstandorts Städtedreieck komme für die SPD nicht in Frage.

Die Gesellschafter der Mittelstandszentrum Maximilianhütte GmbH seien und der Landkreis Schwandorf sowie die Städte Maxhütte-Haidhof, Teublitz und Burglengenfeld. Als Vertreter der Stadt Burglengenfeld werde die Bürgermeisterin angewiesen, ihr Stimmrecht dahingehend zu gebrauchen, dass das MZM im Städtedreieck erhalten bleibe. Sie habe darauf hinzuwirken, dass sich die aktuellen Gesellschafter auch weiterhin an der GmbH beteiligen.

2)

Die Situation am Standort Hüttenstraße 1, 93142 Maxhütte-Haidhof, sei unbefriedigend. Sichtbare Wasserschäden am Bürogebäude seien wohl nur mit hohen und unwirtschaftlichen Investitionen zu beseitigen. Die Zufahrtssituation sei problematisch und für Unternehmen mit Publikumsverkehr wenig attraktiv. Sollte es keine (vertragliche) Möglichkeit geben, den Eigentümer der Gebäude zu einer Sanierung zu bewegen, sei eine Suche nach Alternativstandorten notwendig. Die Verwaltung wird daher beauftragt, dem Landratsamt geeignete Gewerbeflächen im Teublitz Stadtgebiet mitzuteilen.

Zur Sitzung geladen wurde der Geschäftsführer des MZM, Herr Christian Meyer:

Herr Meyer führt aus, das Mittelstandszentrum Maximilianshütte wurde 1997 gegründet. Gesellschafter sind der Landkreis Schwandorf und die Stadt Maxhütte-Haidhof mit je 30 % Geschäftsanteilen sowie die Städte Teublitz und Burglengenfeld mit je 20 %.

Das Mittelstandszentrum berät Existenzgründer und junge Unternehmen über Unternehmenskonzepte, Fördermöglichkeiten und bietet Hilfe bei Finanzierungsfragen. Im Rahmen von öffentlichen Fortbildungsveranstaltungen, Mietergesprächen o.ä. werden aktuelle Informationen oder wirtschaftliche Themen aufbereitet.

Seit 2002 wurden 1444 Beratungen und nahmen 2.432 Teilnehmer an Gründerseminaren teil.

Vermietet werden 700 m<sup>2</sup> Bürofläche und 5 Hallen. Die Auslastung ist in den letzten Jahren gesunken von 93 % auf derzeit 75 %. Aufgrund der guten Beschäftigungslage gebe es zurzeit weniger Neugründungen. Die Gebäude sind seit 20 Jahren gepachtet. Die Pachtverträge wurden zuletzt um 5 Jahre bis 2022 verlängert. Es besteht eine jährliche Kündigungsoption. Die Gebäude wurden vor 20 Jahren für 2 Mio. saniert bei einem staatlichen Zuschuss von 1 Mio. Das Dach muss dringend saniert werden und Feuchtigkeit dringt auch von unten ins Mauerwerk. Eine erneute Sanierung sei wenig sinnvoll.

2015 und 2016 wurden jeweils rd. 60 T€ als Fehlbetrag erwirtschaftet. Die Gesellschafter müssen laut Gesellschaftervertrag jeweils ein Defizit bis zu 51 T€ tragen.

Auf Anfrage von Dritter Bürgermeister Beer erklärt Meyer dass 9 Unternehmen ihre Tätigkeit außerhalb des MZM fortgesetzt hätten, 8 davon hätten sich in Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld angesiedelt, keines in Teublitz.

Meyer führt weiter aus, es sei anstelle von Leerständen wirtschaftlicher, an Fehlbeleger zu vermieten und Zuschüsse zurückzuzahlen.

Dem gleichlautendem Antrag wurde in Burglengenfeld zugestimmt und in Maxhütte-Haidhof wurde der Antrag abgelehnt. Maxhütte-Haidhof beschloss zudem, dass im Arbeitskreis Städtedreieck ein Konzept zur Zukunft des Mittelstandszentrums erarbeitet und anschließend den Beschlussgremien der Städte zur Entscheidung vorgelegt werden soll.

Stadträtin Wilhelm-Dorn empfiehlt, den Antrag abzulehnen und die Formulierung von Maxhütte-Haidhof zu übernehmen.

Erste Bürgermeisterin Steger führt aus, ohne ein Konzept sei eine Standortsuche wenig sinnvoll.

Stadtrat Bitterbier sieht in dem Auftrag an die Bürgermeisterin, in der Gesellschafterversammlung für den Verbleib im Städtedreieck zu stimmen, eine wichtige Signalwirkung.

Erste Bürgermeisterin Steger schlägt folgende Formulierung vor:

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, in der Gesellschafterversammlung für den Erhalt des

MZM im Städtedreieck einzutreten.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Im Arbeitskreis Städtedreieck soll ein Konzept zur Zukunft des Mittelstandszentrums erarbeitet und anschließend den Beschlussgremien der Städte zur Entscheidung vorgelegt werden.
2. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, in der Gesellschafterversammlung für den Verbleib des MZM im Städtedreieck einzutreten.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 20**

**Bebauungsplanänderung zum Baugebiet "Steinbruchäcker II"**

**- Aufhebung des Satzungsbeschlusses**

**- Billigung der Planung für eine erneute Auslegung**

**Sachverhalt:**

Die IDL GmbH und Co.KG hat die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes „Steinbruchäcker II“ erworben, um dort die noch ausstehende Erschließung umzusetzen und die Parzellen dann als erschlossenes Bauland wieder zu veräußern.

Für den Bebauungsplan des Allgemeinen Wohngebietes „Steinbruchäcker II“ wurde bereits nach erfolgter Abwägung zur Auslegung am 24.05.2012 ein Satzungsbeschluss gefasst, der allerdings aufgrund der fehlenden Erschließungsplanung bzw. des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages noch nicht rechtskräftig gemacht worden ist.

Die IDL GmbH und Co.KG möchte eben nun als künftiger Investor auftreten und durch nochmalige Umplanung, insbesondere der innerhalb des Baugebietes befindenden Ausgleichs- bzw. Grünfläche, das Baugebiet effizienter bzw. wirtschaftlicher gestalten. Auch sollen vereinzelt Mehrfamilienhäuser im Bebauungsplan mit ausgewiesen werden, um eine weitere Nachverdichtung zu erlangen. Zur Erstellung der entsprechenden Planunterlagen wurde nun das Planungsbüro Preihsl und Schwan aus Burglengenfeld beauftragt

Herr Dipl.-Ing. Fabian Biersack (Geschäftsführer des Planungsbüros Preihsl und Schwan) stellte eine neue Planung zum Baugebiet „Steinbruchäcker II“ bereits am 09..02.2017 dem Bau- und Umweltausschuss der Stadt Teublitz vor. Das Gremium stimmt der vorliegenden Planung vom 23.01.2017 zu und empfahl dem Stadtrat, den bereits gefassten Satzungsbeschluss vom 24.05.2012 aufzuheben und die Planung für eine erneute Auslegung zu billigen.

Diese Planung wurde inzwischen aufgrund der nun vorliegenden Sickerproben der Ing.-Büros Geyer und Preihsl + Schwan erneut überarbeitet. Das vorerst vorgesehene Sickerbecken im Bereich der nord-östlich gelegenen Grünfläche kann an dieser Stelle nicht erfolgen. Auf den Parzellen 12,18,19, 33 und 34 ist zudem eine Versickerung nur schwer möglich. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss sich der Erschließungsträger mit dieser Problema-

tik auseinandersetzen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Stefanie Holbein inzwischen neu berechnet. Der ursprünglich erstellte landschaftspflegerische Begleitplan bleibt unverändert. Der Ausgleich innerhalb des Baugebietes erfolgt nun als Randeingrünungstreifen im Anschluss an die äußeren Bauparzellen im Westen und Norden.

Außerdem wurde die geplante Baustraße so abgeändert, dass auch im Falle einer evt. möglichen weiteren Wohngebietsplanung auf dem Flurstück Fl.Nr. 385/0, Gemarkung Teublitz, diese auch als dauerhafte Erschließungsstraße ausgebaut bzw. verbreitert werden könnte.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, den bereits gefassten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Steinbruchäcker II aufzuheben und billigt die vorliegende Planung des Büros Preihsl und Schwan vom 27.03.2017. Es soll eine erneute Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag auszuarbeiten. Hierbei sollen neben den üblichen Regelungen die einzelnen Bauparzellen ebenso wie im Baugebiet „Schlosszelläcker“ mit einem Bauzwang versehen werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

#### **Beschluss-Nr. 21**

#### **Erlass einer Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen der Stadt Teublitz (Stellplatzsatzung)**

#### **Sachverhalt:**

Auf Grund des erhöhten Siedlungsdrucks und der Verpflichtung der Stadt Teublitz zum Flächensparen aus dem verbindlichen Landesentwicklungsprogramm Bayern ist eine vermehrte Errichtung von effizienteren Haustypen wie Mehrfamilienwohnhäuser, Kettenbebauungen usw. auch in Teublitz zu erwarten bzw. zu beobachten. Gerade hier zeigt sich aber eine Steuerungsnotwendigkeit, um dem tatsächlichen Verkehrsauskommen gerecht zu werden und den ruhenden Verkehr gemeinverträglich abwickeln zu können. Zugleich sollte aber auch trotz dem Trend zu kleineren Wohngrundstücken im Einfamilienwohnbereich eine Sicherstellung von ausreichenden Stellplätzen auf dem Baugrundstücken erfolgen, um Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Die Stellplatzrichtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze mag zwar auf Großstädte mit einem dichten Nahverkehrsnetz mit Bus-, Tram-, sowie S- und U-Bahnlinien anwendbar sein, entspricht aber nicht der örtlichen PKW-intensiven Bedarfssituation.

Der Erlass einer Stellplatzsatzung erscheint daher notwendig, um eine Überlastung der Infrastruktur bedarfsgerecht zu vermeiden.

Vorgeschlagen wird eine Stellplatzanzahl von zwei Stellplätzen pro Nutzungseinheit, um den typischen Pkw-Bedarf gerecht zu werden. Die Stellplatzsatzung sieht bei Singlehaushalten (bis einer Größe von 48m<sup>2</sup>) lediglich einen Stellplatz für die jeweilige Einheit vor.

Der ausdrückliche Bezug auf die Stellplatzgrößen unter Nennung der jeweiligen Mindestgrößen in der Satzung führt zu einer ausdrücklichen Prüfung auch durch die Baugenehmigungsbehörde und beugt der Ausbildung von zu kleinen Stellplätzen vor, da dies dann Bestandteil des Prüfungsumfangs am Landratsamt sein wird. Auch die Stadt Burglengenfeld hat diese Mindestgrößen in ihrer Satzung geregelt. Ebenso favorisiert die Stadt Maxhütte-Haidhof diese Regelung (bzw. hat diese beschlossen).

Von der Möglichkeit zur Ablöse von Stellplätzen sollte nur bei Härtefällen Gebrauch gemacht werden. Die Höhe der Ablösesumme für einen Stellplatz entspricht der Summe typischer Herstellungs- und Grunderwerbskosten. Die Ablöse kann rechtlich nur als eine einmalige Zahlung ausgestaltet werden.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Teublitz erlässt folgende Satzung:

**Satzung**  
**über den Nachweis, die Herstellung und**  
**die Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen**  
**der Stadt Teublitz**  
(Stellplatzsatzung)  
vom  
06.04.2017

Aufgrund von Art 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Teublitz folgende Satzung

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Soweit für ein Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit abweichenden Festsetzungen vorliegt, gelten dessen Festsetzungen vorrangig und unverändert fort.

**§ 2**  
**Begriffsbestimmung**

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
- (2) Ein Carport vor einer Garage ist kein Stellplatz im Sinne dieser Satzung, denn der notwendige Stauraum vor Garagen gem. § 2 Abs. 2 GaStellV darf nicht für Stellplätze vorgesehen werden.

**§3**  
**Herstellungspflicht**

- (1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BayBO.
  - a) Werden bauliche Anlagen nach der BayBO sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, errichtet, sind Stellplätze für Kfz in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.
  - b) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze für Kfz in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kfz aufnehmen können.

Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.

- (2) Ein Nachweis durch Herstellung von Stellplätzen auf dem Bau- oder einem in der Nähe gelegenen Grundstück kann nicht beansprucht werden, soweit dieses aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht anfahrbar ist.

#### **§ 4**

##### **Anzahl der Stellplätze**

- (1) Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen, die in der Anlage aufgeführt sind, zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigen An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

#### **§ 5**

##### **Lage, Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze**

- (1) Stellplätze für Kfz müssen gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Das Mindestmaß für einen einzelnen KFZ-Stellplatz beträgt danach in der Regel 2,30 m x 5,00 m.  
Das Mindestmaß für einen einzelnen KFZ-Stellplatz für Körperbehinderte beträgt danach in der Regel 3,50 m x 5,00 m.
- (2) Bei der Herstellung oberirdischer Stellplätze sollen weitestgehend ökologisch verträgliche, wasserdurchlässige Befestigungsarten verwendet werden, soweit sich durch andere Vorschriften nichts Abweichendes ergibt.
- (3) Stellplätze, sowie deren Zu- und Abfahrten, dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Anfahr- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
- (4) Im Einzelnen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit sich durch andere Vorschriften nichts Abweichendes ergibt.
- (5) Der Stauraum vor Garagen muss in der Regel eine Tiefe von mindestens 5,00 m aufweisen. Der Stauraum muss in dieser Tiefe ungehindert anfahrbar sein (keine straßenseitige Einfriedung o. ä.). Soweit offene Stellplätze in einem Winkel von mehr als 45° zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, müssen sie zu dieser einen Abstand von mehr als 3 m aufweisen; der Sichtwinkel zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht durch bauli-

che oder sonstige Anlagen eingeschränkt sein. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

## **§ 6**

### **Zeitpunkt der Herstellung von Stellplätzen**

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen müssen mit der Fertigstellung, spätestens mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage, zu der sie gehören, zur Verfügung stehen.

## **§ 7**

### **Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht/Ablösung**

- (1) Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Stadt rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO).
- (2) Stellplätze dürfen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 1 nicht errichtet werden, wenn aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan oder anderer Regelungen auf dem Baugrundstück keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden dürfen.
- (3) Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, der im Ermessen der Stadt liegt. Der Ablösungsbetrag wird pauschal auf 3.000 Euro (Stadt Maxhütte-Haidhof 4.500 Euro pro Stellplatz, Burglengenfeld 3.000 Euro pro Stellplatz) festgesetzt.
- (4) Der Betrag ist mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. mit der Erklärung zur Genehmigungsfreistellung des Bauvorhabens fällig. Zur Sicherung des Anspruches der Stadt Teublitz auf Zahlung der vereinbarten Summe legt der Bauherr eine entsprechende Bankbürgschaft vor. Die damit verbundenen Kosten trägt der Bauherr. Statt einer Bankbürgschaft kann die vereinbarte Summe auch bei der Stadtkasse Teublitz zur Zahlung gebracht werden.
- (5) Die Verpflichtungen des Bauherrn zur Stellplatzablösung entfallen, wenn der Bauherr das Baugesuch zurücknimmt, das Bauvorhaben bauaufsichtlich nicht genehmigt wird, oder die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBO erlischt. Bei einer Änderung der Planung oder einer Nutzungsänderung ist der Stellplatzbedarf entsprechend neu zu berechnen. Bei einem Mehr- oder Minderbedarf ist eine Ergänzungsvereinbarung zu treffen.
- (6) Mit der Ablösung wird kein Nutzungsrecht für einen bestimmten Stellplatz erworben.

## **§ 8**

### **Abweichungen**

Von den Vorschriften der Satzung können nach Art. 63 Abs. 3 BayBO Abweichungen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

## **§ 9**

### **Schlussbestimmungen/Inkrafttreten**

- (1) Für noch nicht behandelte oder genehmigte Bauanträge, die bei Inkrafttreten dieser Satzung bereits anhängig waren, ist die Anlage 1 der Stellplatzsatzung anzuwenden.
- (2) Soweit andere ortsrechtliche Vorschriften der Stadt Teublitz Regelungen zur Stellplatzpflicht beinhalten, gehen die dortigen Regelungen vor.
- (3) Diese Satzung tritt eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft.



Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stellplätze je Wohnung; 1 Stellplatz je Wohnung kleiner als 48m <sup>2</sup> Wohnfläche	–
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung; 1 Stellplatz je Wohnung kleiner als 48m <sup>2</sup> Wohnfläche	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stellplätze je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	–
1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.7	Schwestern-/ Pflegerwohnheime	1 Stellplatz je 2 Betten, mindestens 3 Stellplätze	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplatz je 4 Betten, mindestens 3 Stellplätze	20
1.9	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 15 Betten, mindestens 3 Stellplätze	50
1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
1.11	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
1.12	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3 Stellplätze	10
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup>	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2)</sup> , mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NF (V) <sup>2)</sup>	75
<b>4.</b>	<b>Versamlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versamlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versamlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	90
<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	–
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	–
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	–
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.10	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court	–
5.11	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.13	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.14	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	–
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> , mind. 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher
<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stellplatz je Klasse	–
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler	–
8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–
8.6	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NF <sup>1)</sup> oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage <sup>3)</sup>	–
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

<sup>1)</sup> [Amtl. Anm.]: NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

<sup>2)</sup> [Amtl. Anm.]: NF (V) = Verkaufsnutzfläche

<sup>3)</sup> [Amtl. Anm.]: Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

### Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 18  
 NEIN-Stimmen: 0  
 Persönlich beteiligt: 0

### Beschluss-Nr. 22

**Gebührenordnung für die Benutzung der Dreifachsporthalle**

**- Antrag der SPD-Fraktion auf Erlass der Hallenbenutzungsgebühren bei Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche**  
**- Neufestsetzung der Gebühren**

**Sachverhalt:**

Die bisher geltende Gebührenordnung für die Nutzung der Dreifachsporthalle wurde nach Wiederinbetriebnahme im Mai 2016 vorläufig außer Kraft gesetzt.

1.) Die SPD-Stadtratsfraktion stellt folgenden Antrag:

Allen Vereinen wird die Hallenbenutzungsgebühren erlassen, sofern es sich um Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche handelt. Die Satzung für die Hallenbenutzungsgebühren ist hierfür zu überarbeiten

Als Begründung wird angeführt, dass die Nutzer der städtischen Dreifachturnhalle von März 2014 bis Mai 2016 auf die Nutzung der Halle hätten verzichten müssen. Dies habe zu großen organisatorischen Belastungen geführt, um in Ausweichstätten das sportliche Angebot aufrecht zu erhalten.

Viele Vereine würden einen Rückgang der Mitgliederzahlen durch den eingeschränkten Sportbetrieb beklagen. Insgesamt bedeute dies eine erhebliche finanzielle Belastung der Vereine. Der Verzicht auf die Hallennutzungsgebühren für die Kinder und Jugendlichen sei ein teilweiser Ersatz für diese Kosten. Es sei aber auch ein symbolischer Dank und eine Art der Förderung an die Vereine für die weiterhin kompetente und engagierte Betreuung unserer Kinder und Jugendlichen in den Vereinen.

Dies werde durch die Bürgermeister ja auch immer wieder bei den Grußworten in den Jahreshauptversammlungen stark in den Vordergrund gestellt.

2.) Die Kämmerei hat einen neuen Entwurf einer Gebührenordnung ausgearbeitet. Dieser Entwurf sieht für dauerhafte Nutzungen Pauschalsätze für den gesamten Nutzungszeitraum vor. Ausfälle und Sperrzeiten sind bereits in den Pauschalen berücksichtigt, so dass es bei dauerhaften Nutzungen keine Spitzabrechnung mehr gibt. Angepasst wurden auch die Gebühren für einzelne Veranstaltungen.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Allen Vereinen wird die Hallenbenutzungsgebühren erlassen, sofern es sich um Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche handelt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	6
NEIN-Stimmen:	12
Persönlich beteiligt:	0

2. Die neue Hallengebührenordnung wird entsprechend dem Entwurf der Kämmerei festgelegt

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	12
NEIN-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 23**

**Vergabe eines Straßennamens für die Erschließungsstraße im Baugebiet "Schloss-**

**zelläcker"****Sachverhalt:**

Im Baugebiet „Schlosszelläcker“ in Münchshofen wurden bereits einige Bauplätze veräußert. Nun soll vorab darüber entschieden werden, welcher Straßename für die dortige Erschließungsstraße vergeben wird. Dies würde die Arbeit der Behörden und Notare erleichtern und den neuen Eigentümern Klarheit geben. Insbesondere das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Nabburg bräuchte für die anstehende Vermessung baldmöglichst eine richtige Hausnummernzuteilung, damit die Lagebezeichnungen der Grundstücke korrekt vergeben werden können.

Im den letzten Baugebieten „Spitzdorfweiher“, „Hagenbuchäcker“ und „Steinbruchäcker“ diene jeweils die Flurbezeichnung bzw. der Name des Bebauungsplanes auch als Straßename. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Straßennamen auch für dieses Wohngebiet nach dem Prinzip zu vergeben. Die Straße wäre demnach mit dem Namen „Schlosszelläcker“ zu benennen.

Ein Bürger schlug vor, diese Erschließungsstraße dem Erbauer der Münchshofener Schlosskirche zu widmen und deshalb den Namen Joseph-Antonius-von-Pachner-Straße zu wählen.

Nach der Fertigstellung ist allerdings trotzdem noch ein gesonderter Widmungsbeschluss durch den Stadtrat erforderlich.

Stadtrat Pfeffer spricht sich für den Flurnamen als Straßenbezeichnung aus. Bevor der Name Pachner Verwendung, soll dessen Vita überprüft werden.

**Beschluss:**

1. Der Stadtrat vergibt den Straßennamen „Schlosszelläcker“ für die Erschließungsstraße im gleichlautenden Baugebiet. Die Hausnummernzuteilung kann entsprechend des beigefügten Lageplans erfolgen. Die Verwaltung wird angewiesen, zur gegebenen Zeit die Widmung vorzubereiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	7
NEIN-Stimmen:	11
Persönlich beteiligt:	0

2. Der Stadtrat vergibt den Straßennamen „Pachner“ für die Erschließungsstraße im gleichlautenden Baugebiet vorbehaltlich des Ergebnisses der Überprüfung des Lebenslaufes von Anton Pachner. Die Hausnummernzuteilung kann entsprechend des beigefügten Lageplans erfolgen. Die Verwaltung wird angewiesen, zur gegebenen Zeit die Widmung vorzubereiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	11
NEIN-Stimmen:	7
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 24****Vergabe eines Straßennamens für die Erschließungsstraße im Baugebiet "Distelzell",**

**Katzdorf****Sachverhalt:**

Wie in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.02.2017 bereits vorgestellt, wurde die Fläche der Einbeziehungssatzung „Distelzell“ in Katzdorf vom Architektur- und Planungsbüro Haneder & Kraus überplant und soll nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages umgesetzt werden. Nun soll vorab darüber entschieden werden, welcher Straßename für die dortige Erschließungsstraße vergeben wird. Dies würde die Arbeit der Behörden und Notare erleichtern und den neuen Eigentümern Klarheit geben. Auch bei der späteren Vermessung durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Nabburg wäre es vorteilhaft, wenn bereits der Straßename sowie die Nummerierung feststehen würde, damit die Lagebezeichnungen der Grundstücke gleich korrekt vergeben werden können.

Im Ortsteil Katzdorf sind viele Straßen nach berühmten Chemikern, Physikern oder Erfindern benannt. Lediglich die beiden letzten Baugebiete „Hagenbuchäcker“ und „Spitzdorfweiher“ wurden nach der Flurbezeichnung benannt.

Das Plangebiet „Distelzell“ ist mit vier Bauparzellen relativ klein und im Gegensatz zu den oben genannten Neubaugebieten grenzt es direkt an die bereits bestehende Bebauung des sog. „alten Dorfes“ in Katzdorf an. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Erschließungsstraße wieder nach einem Erfinder zu benennen.

**Vorschläge für den Straßennamen:**

**Bellstraße** nach Alexander Graham Bell

(Erfinder des ersten Telefons, mit dem auch Stimmen übertragen werden konnten)

**Benzstraße** nach Carl Friedrich Benz

(Erfinder des ersten praxistauglichen Automobils)

**Röntgenstraße** nach Wilhelm Conrad Röntgen

(Entdecker der Röntgenstrahlen)

**Geigerstraße** nach Hans-Wilhelm-Geiger

(Erfinder des Geigerzählers)

**Robert-Koch-Straße** nach Robert Koch

(berühmter deutscher Mediziner und Nobelpreisträger)

Nach Fertigstellung der Erschließungsstraße hat der Stadtrat noch über die Widmung zur beschließen.

**Beschluss:**

Der Stadtrat legt den Straßennamen Distelzell fest.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 25**

**Ländliche Entwicklung, Flurneuordnung Premberg - Sanierung der GVS Premberg-**

**Richthof**

- **Übernahme des Kostenanteils der Teilnehmergeinschaft**
- **Abschluss einer Kostenvereinbarung mit dem Amt für Ländliche Entwicklung**

**Sachverhalt:**

Die Sanierung der Gemeindeverbindungsstraße (GVS) Premberg-Richthof ist seit Beginn des Flurneuordnungsverfahrens in der Maßnahmenliste des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) gelistet. In der vom Bauamt der Stadt Teublitz 2012 vorgelegten Straßenbau-Maßnahmenliste war der Ausbau der GVS Premberg-Richthof ebenfalls an dritter Stelle genannt. Nach Umsetzung der Maßnahmen „Bergstraße/Herrnberg“ und „Dr.-Fr.-Flick-Straße“ steht dieser Ausbau sogar an erster Stelle.

Der Ausbau wurde aufgrund fehlender Haushaltsmittel bzw. zu geringer Fördersätze immer wieder verschoben. Letztmalig wurde 2013 bei einem Eigenanteil der Stadt Teublitz von rund 50% über die Maßnahme beraten.

Die aktuellen Fördersätze des ALE sehen nun eine Kostenbeteiligung der Stadt von 32% an den Bau- und Nebenkosten vor. Die Teilnehmergeinschaft (TG) Premberg müsste 10,4% der Kosten übernehmen, das ALE würde die verbleibenden 57,6% der Kosten bei einer Ausbaubreite von mind. 4,50m tragen. Dies entspricht der vorhandenen Ausbaubreite.

Der Verband für Ländliche Entwicklung (VLE) würde die Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung der Maßnahme übernehmen. Der VLE schätzt die Kosten einer Sanierung mittels Oberbauverstärkung aktuell auf 550.000 € bei einer Ausbaulänge von 2,2km.

Die Nebenkosten (Planung, Vermessung,...) werden auf 67.100 € geschätzt.

Es ergeben sich Gesamtkosten von 617.100 €, von denen die Stadt eine Kostenbeteiligung von 197.472 € (=32%) zu tragen hätte.

Bei der Sitzung des Vorstandes der TG Premberg am 01.03.2017 beschloss dieser aber, dem Ausbau der GVS Premberg-Richthof nur unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die Stadt Teublitz sich bereit erklärt, den eigentlich auf die TG entfallenden Kostenanteil von 10,4% der Gesamtsumme (=43.641 €) ebenfalls zu übernehmen. Die TG begründet Ihre Entscheidung damit, dass es sich bei der GVS um eine vor allem dem Durchgangsverkehr dienende Straße handle, die nur in geringem Umfang der Erschließung der anliegenden Felder diene.

Bei Übernahme des Kostenanteils der TG durch die Stadt ergäbe sich für die Stadt eine Kostenbeteiligung von 39,07% bzw. 241.113 €.

Mit Schreiben vom 14.03.2017 legt das ALE Tirschenreuth der Stadt Teublitz nun eine entsprechende Vereinbarung „über die Erstellung gemeinschaftlicher und öffentlicher Anlagen unter Kostenbeteiligung der Stadt“ vor, in der auch die Übernahme des Kostenanteils der TG durch die Stadt vorgesehen ist.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, dem Ausbau der GVS Premberg-Richthof zuzustimmen und den Kostenanteil der Teilnehmergeinschaft Premberg ebenfalls zu übernehmen.

Die vom ALE Tirschenreuth vorgelegte Bau- und Kostenvereinbarung soll abgeschlossen werden.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:

18

NEIN-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt: 0

### Beschluss-Nr. 26

#### **Nutzungskonzept für das geplante Mehrgenerationenhaus in Saltendorf - Antrag der SPD-Fraktion**

##### **Sachverhalt:**

Die SPD-Fraktion beantragt:

Der Stadtrat beschließt ein Nutzungskonzept für das Mehrgenerationenhaus, das über die bisherige Belegung hinausgeht. Die Räume sind so zu gestalten, dass zusätzlich zu Jugendtreff, Mutter-Kind-Gruppe, Blaskapelle und Veranstaltungsraum folgende Nutzungen möglich sind:

- Bücherei, Generationentreff / Café „Offener Treff“, VHS-Kursräume
- Musikvereine / Musikschule, Sozialstation, Mehrgenerationenplatz im Außenbereich

*Als Begründung wird angeführt, die Stadt Teublitz investierte voraussichtlich aus eigenen Mitteln 1,5 Mio. Euro in die Renovierung und Umnutzung der Schule Saltendorf. Nach den bisher bekannten Plänen erfolgt eine Nutzung von lediglich ca. 20 Stunden pro Woche bei einer Nutzfläche von rund 900 qm.*

*Sinnvoll werde ein Mehrgenerationenhaus erst durch eine regelmäßige Nutzung und durch die Möglichkeit, bei Veranstaltungen und regelmäßigen Angeboten generationenübergreifende Kontakte herzustellen. Bücherei und VHS-Kurse seien dafür in besonderer Weise geeignet und Mietersparnisse wären damit begründet. Das BRK zur Übersiedlung der Sozialstation zu bewegen, hätte den Vorteil, dass mit geringem Aufwand regelmäßig Informationen und Veranstaltungen zu medizinischen und sozialen Themen möglich würden. Die Zusammenfassung von musikalischen Nutzern in einem gemeinsam genutzten Probenraum mit einer intelligenten Lösung zur separaten Einlagerung von Instrumenten, Noten und Materialien würde allen Musikinteressierten eine Heimat bieten sowie die Möglichkeit, einen Raum mit technisch und akustisch idealen Probenbedingungen herzustellen, dessen Kosten durch intensive Nutzung gerechtfertigt werden können. Eine personelle Ausstattung im Umfang wie in Maxhütte-Haidhof oder Burglengenfeld ist dafür unabdingbar.*

*Lt. einer Leitlinie der Bundesregierung sei der sogenannte „Offene Treff“ ein Hauptbestandteil des MGH. Mehrgenerationen-Häuser stehen allen Menschen vor Ort – unabhängig von Alter oder Herkunft – offen, egal, wie alt oder jung sie sind. Jede und Jeder ist willkommen. Der offene Treff, z.B. als Bistro oder Café ist Mittelpunkt jedes Hauses. Hier begegnen sich Menschen, kommen miteinander ins Gespräch und knüpfen erste Kontakte. So ist für viele Besucherinnen und Besucher der Offene Treff die erste Anlaufstelle und Ausgangspunkt für weitere Aktivitäten im MGH.*

Verwaltungsseits wird festgestellt:

Das Raumprogramm für das MGH wurde bereits in der Stadtratssitzung am 14.07.2016 (BNr: 55) einstimmig beschlossen. Danach wurden die Planungen, die die Grundlage für den Förderantrag bildeten, erstellt. Die Planung und der Zuwendungsantrag wurden am 22.09.2016 (BNr. 73) einstimmig beschlossen.

Der Stadtrat hat sich bereits in seinen Sitzungen am 30.06.2011(BNr. 74.), am 26.07.2012, BNr: 74, und 21.01.2016 (BNr. 3) mit der künftigen Nutzung des MGH befasst. Von Anfang an war neben der Nutzung Jugendtreff, Mutter-Kind-Gruppe, Blaskapelle und Veranstal-



tungsraum auch ein Seniorentreff, Räume für die VHS und die Kommunale Musikschule vorgesehen. Medizinische und andere Vorträge können im Mehrzwecksaal abgehalten werden, ebenso Sitzungen und Versammlungen. Der offene Treff, Mittelpunkt jedes Mehrgenerationenhauses, kann in den Räumen der Jugend, der Senioren oder im Mehrzweckraum stattfinden.

Die Bücherei verfügt an ihrem derzeitigen Platz über eine Fläche von 200 m<sup>2</sup>. Im MGH weist nur der Mehrzweckraum/Bürgersaal im EG eine solche Fläche auf. Eine Doppelnutzung auch als Bücherei ist für diesen Raum nicht vorgesehen und wäre auch mit einem viel zu hohen Umbauaufwand verbunden. Außerdem wird der jetzige Standort der Bücherei von den Nutzern sehr gut angenommen.

Eine gewerbliche Vermietung für eine Krankenpflegeeinrichtung ist im Raumprogramm und generell in Mehrgenerationenhäusern nicht vorgesehen.

Die künftigen Nutzungszeiten sind mit der Nutzung zuletzt, die überhaupt nur sehr eingeschränkt möglich war, nicht vergleichbar.

Vorgesehen sind noch Besichtigungsfahrten zu den Mehrgenerationenhäusern in Maxhütte-Haidhof und Wackersdorf.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, den Antrag der SPD-Fraktion zuzustimmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 6  
NEIN-Stimmen: 12  
Persönlich beteiligt: 0

#### **Beschluss-Nr. 27**

#### **Erneuerung der Amtstafeln im Stadtgebiet - Festlegung der Standorte durch den Stadtrat**

#### **Sachverhalt:**

Die amtlichen Bekanntmachungen und Anschläge der Stadt Teublitz werden aktuell an 13 verschiedenen Stellen im Stadtgebiet ausgehängt.

<b>Stadt/Ortsteil</b>	<b>Nr.</b>	<b>Standort</b>	<b>Ersatz</b>
Teublitz	1	Rathaus, Foyer	unveränderlich
	2	Rathausvorplatz Bushaltestelle	unveränderlich
	3	Münchshofener Straße/Ecke Angerstraße	entfällt
Hugo-Geiger-Siedlung	4	an der SAD 5, Grünfläche	1
Ziegelholz	5	nach Garagenbauten rechts	2
Katzdorf	6	Loisnitzer Straße rechts nach Kreuzung	3
Weiherdorf	7	Ortseingang Weiherdorf 2	4
Loisnitz	8	GVS Einmündung Glashütte	5
Münchshofen	9	Ortseingang Naabbrücke	entfällt
	10	Ortsmitte Brunnen	6
Premberg	11	St.-Martin-Str. Bushaltestelle	unveränderlich
Saltendorf	12	Kirchsteig 2	entfällt

		FF-Gerätehaus Rötsteinstr. 14	nicht vorhanden
	13	Mehrgenerationenhaus, Rötsteinstr. 35	7

Folgende Standorte können aufgrund integrierter Tafeln in die Buswartehäuschen nicht verändert werden: Teublitz, Rathausvorplatz und Premberg, St.-Martin-Straße. Ebenso sollte der Aushang im Rathaus Foyer beibehalten werden.

Da die Informationsbereitstellung und –beschaffung immer mehr auf digitale Medien übergeht, empfiehlt die Verwaltung, Doppelstandorte in Ortsteilen aufzulösen und bei der Erneuerung nicht mehr zu berücksichtigen.

Damit ergäben sich grundsätzlich die oben grün gekennzeichneten Standorte der Amtstafeln. Folgende geringfügige Standortänderung wird verwaltungsseits vorgeschlagen:

- Weiherdorf: Aufstellung bei der Bushaltestelle in der Loisnitzer Straße

Über die Standorte der amtlichen Bekanntmachungstafeln wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 23.03.2017 vorberaten. An den Standort-Vorschlägen wurde dabei nichts geändert, lediglich für die künftig entfallenden 3 Standorte wurde vorgeschlagen, diese erst nach einer Übergangsfrist mit Hinweis auf den Entfall zurückzubauen, soweit keine begründeten Beschwerden über den Entfall eingehen.

Stadtrat Bitterbier schlägt vor, in jeder ehemals politisch selbständigen Gemeinde eine Tafel, insgesamt also 5 Tafeln aufzustellen.

Stadtrat Georg Beer beantragt, nur mehr eine Anschlagtafel am Rathaus vorzusehen. Im Zeitalter der Digitalisierung brauche man keine Tafeln mehr.

Zweiter Bürgermeister Wutz empfiehlt, es bei 10 Tafeln zu belassen.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt:

Entsprechend der Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses werden 10 Amtstafeln beibehalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	7
NEIN-Stimmen:	11
Persönlich beteiligt:	0

Dem Antrag von Stadtrat Georg Beer, künftig nur noch eine Amtstafel aufzustellen, wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	7
NEIN-Stimmen:	11
Persönlich beteiligt:	0

Dem Antrag von Stadtrat Bitterbier künftig nur noch in jeder ehemals politisch selbständigen eine Amtstafel aufzustellen, wird zugestimmt.

Danach gibt es neben der Bekanntmachungstafel im Rathaus noch die folgenden 5 Standorte für die städtischen Amtstafeln:

<b>Stadt/Ortsteil</b>	<b>Standort</b>
Teublitz	1 Rathausvorplatz Bushaltestelle Loisnitzer Straße rechts nach Kreuzung
Katzdorf	2 zung
Münchshofen	3 Ortsmitte Brunnen
Premberg	4 St.-Martin-Str. Bushaltestelle Mehrgenerationenhaus, Röttlsteinstr.
Saltendorf	5 35

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	12
NEIN-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0

#### **Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse**

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 24.11.2016 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

#### **Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung**

1. Am Freitag den 28.04.2017 findet um 16:00 Uhr in der Stadthalle Maxhütte-Haidhof eine gemeinsame Sitzung der Stadtratsgremien im Städtedreieck statt. Als einziger Tagesordnungspunkt ist die Entscheidung über die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens für die Ortsumgehung „Städtedreieck“ vorgesehen. Es ergeht noch eine schriftliche Einladung.
2. Voraussichtlich am Donnerstag den 04.05.2017 findet um 19:00 Uhr in der Aula der Telemann-Schulen wegen des Bebauungsplanes Ganghoferstraße eine bisher nicht vorgesehene Stadtratssitzung statt. Es ergeht noch eine schriftliche Einladung.
3. Am 13.03.2017 wurde mit den Arbeiten zum Breitbandausbau im Stadtgebiet begonnen. Die Inbetriebnahme des neuen Netzes war für März 2017 vereinbart. Aufgrund der vielen zeitgleich stattfindenden Ausbaumaßnahmen bayernweit verschiebt sich auch in Teublitz der Fertigstellungszeitpunkt. Die bauausführende Firma KTS ist mit mehreren Bautrupps im Stadtgebiet tätig. Der Abschluss der Arbeiten mit Installation der neuen Schaltkästen ist jetzt im Juni 2017 vorgesehen. Anschließend muss das neue Netz ins System der Telekom eingepflegt und in Betrieb gesetzt werden. Dies erfolgt Zug um Zug nach Bauabschnitten. Das Netz wird im Laufe des 3. Quartals 2017 für die Nutzer zur Verfügung gestellt.
4. Der Sicherheitsbericht der Polizeiinspektion Burglengenfeld für das Jahr 2016 enthält folgende Fallzahlen für Teublitz:

	2015	2016	Differenz	
			Fälle	in Prozent
<b>Kriminalität</b>				
Diebstähle	37	76	39	105%
Gewaltkriminalität	5	4	-1	-20%
Straßenkriminalität	41	41	0	0%
Rauschgiftkriminalität	11	13	2	18%
<b>Verkehrsunfälle</b>				
Alkoholunfälle	2	3	1	50%
Unfallflucht	43	26	-17	-40%
Kleinunfälle	157	131	-26	-17%
Verkehrsunfälle schwerwiegend	48	35	-13	-27%
Verkehrsunfälle mit Personenschäden	45	35	-10	-22%

5. Mit Schreiben vom 16.03.2017 weist das Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit der Stadt Teublitz 5.432 Euro als Schlusszahlung im Rahmen der Förderung der LED-Beleuchtung der Dreifachsporthalle zu. Damit wurden wie beantragt 27.161 Euro an Fördermitteln ausgezahlt.
6. In Schwandorf wurde am 04.04.2017 von Umweltministerin Ulrike Scharf das Hochwasserschutz-Konzept für das Naabtal vorgestellt. Bei einem hundertjährigen Hochwasser wären rund 13.500 Einwohner und 1.850 Arbeitsplätze gefährdet. Davor soll der Naabtal-Plan schützen.  
In der Planung vorgesehen sind unter anderem Geländeauffüllungen, Deiche, Hochwasserschutzwände sowie Binnenentwässerung einschließlich Pump- und Schöpferwerken. Die Kosten für die Umsetzung des Naabtal-Plans liegen nach ersten Schätzungen bei rund 75 Millionen Euro. Für die Umsetzung wird ein Zeitraum von 15 bis 20 Jahren angesetzt.  
Die Stadt hätte einem Eigenanteil von 35 v.H. zu tragen. Dieser Anteil kann ggf. auch durch die Übernahme von dauerhaften Unterhaltsleistungen erbracht werden.  
Das Wasserwirtschaftsamt Weiden wird die Stadt noch im Einzelnen informieren.

### Anfragen in öffentlicher Sitzung

1. Stadträtin Frey-Forster:  
In der Bergstraße soll am Ortseingang in Richtung Oberhof die vorgeschriebene Geschwindigkeit 30 km/h auf die Fahrbahn aufgemalt werden.  
TAFrau Eichinger sichert eine Überprüfung zu.
2. Stadträtin Wilhelm-Dorn:  
In der Regensburger Straße soll an der Einmündung Ludwig-Thoma-Straße ein Verkehrsspiegel angebracht werden.  
Erste Bürgermeisterin Steger entgegnet, dies müsse im Rahmen einer Verkehrsschau geprüft werden.
3. Zweiter Bürgermeister Wutz:  
In der Regensburger Straße soll ein Hinweisschild für das Seniorenheim angebracht werden.  
TAFrau Eichinger führt aus, ein Verkehrswegweiser sei dort nicht zulässig. Es soll am Schulgelände ein Werbeschild aufgestellt werden.

**Ende der Sitzung: 22:15**

---

**Die Vorsitzende:**

gez.

**Maria Steger**  
Erste Bürgermeisterin

**Der Niederschriftführer:**

gez.

**Franz Härtl**  
Verwaltungsfachwirt

## **Niederschrift**

**über die  
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz**

**Freitag, 28.04.2017 um 16:00 Uhr**

<b>Sitzungsort:</b>	Stadthalle Maxhütte-Haidhof
<b>Vorsitzende:</b>	Maria Steger
<b>Niederschriftführer:</b>	Franz Härtl

Die Sitzung des Stadtrats von Teublitz findet im Rahmen einer Gemeinschaftsveranstaltung der Städte Burglengenfeld, Maxhütte- Haidhof und Teublitz statt.

Die drei Stadtratsgremien halten ihre Sitzungen zu gleicher Zeit am gleichen Ort ab.

Die Erste Bürgermeisterin der Stadt Maxhütte-Haidhof, Frau Dr. Plank, begrüßt alle Anwesenden. Sie erklärt, dass sich hier die drei Stadtratsgremien aus Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof und Teublitz zu jeweils getrennten Stadtratssitzungen versammelt haben. Zunächst erklärte Frau Dr. Plank die Modalitäten des Verlaufs der gemeinsamen Veranstaltung und die Reihenfolge der Abstimmungen. So hält jedes Stadtratsgremium eine eigene Sitzung im Rahmen der Gesamtveranstaltung ab. Die Formerfordernisse des Sitzungsverlaufs und die Sitzungsleitung wickelt jedes Stadtratsgremium nach seiner eigenen maßgeblichen Geschäftsordnung ab. Die Sitzungsleitung liegt beim 1. Bürgermeister der jeweiligen Stadt. Die Sitzungen und Abstimmungen erfolgen in der festen Reihenfolge Teublitz - Burglengenfeld - Maxhütte-Haidhof.

Die Vertreter der Bürgerinitiativen Pro und Contra geplante Umgehungsstraße werden zunächst die Gelegenheit erhalten, ihre Auffassung zum Planungsvorhaben darzulegen.

Vor Beginn der Sitzungen war die Frage von Bild- und Videoaufnahmen von den Sitzungsteilnehmern durch die Vertreter der Presse zu klären. In den Sitzungen des Stadtrats von Burglengenfeld sind diese Aufnahmen erlaubt. Die Geschäftsordnungen von Teublitz und Maxhütte-Haidhof sehen dies nicht vor.

Erste Bürgermeisterin Steger eröffnet die Sitzung des Teublitzer Stadtrates.

Sie stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Stadtrates Teublitz gemäß Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 GO sowie § 25 Abs. 1 u. 2 der Geschäftsordnung vom 11.06.2014 ordnungsgemäß geladen sind und dass die Tagesordnung gemäß Art. 52 Abs. 1 GO und § 24 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorschriftsgemäß bekannt gegeben wurde.

Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Der Stadtrat war beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen waren und die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt war.

Es wurden auch keine Einwendungen gegen den Ort der Sitzung und deren Einbettung in

die Gemeinschaftsveranstaltung der Städte Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof und Teublitz erhoben.

Erste Bürgermeisterin Steger ruft den Teublitzer Stadtrat dazu auf, über die Zulässigkeit von Bildaufnahmen abzustimmen.

**Beschluss:**

Der Stadtrat Teublitz beschließt, Bildaufnahmen für diese Sitzung zuzulassen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	15
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

## Teilnehmerverzeichnis

### Anwesend waren:

<b>Funktion Name, Vorname</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Erste Bürgermeisterin</b>	
Steger, Maria	
<b>2. Bürgermeister</b>	
Wutz, Robert	
<b>3. Bürgermeister</b>	
Beer, Thomas	
<b>Stadtratsmitglieder</b>	
Beer, Georg	
Bitterbier, Andreas	
Fischer, Christine	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Liebl, Benjamin	
Meßmann, Gerhard	
Muck, Michael	
Pabst, Frank	
Pfeffer, Franz	
Pretzl, Albert	
Sander, Sven	
<b>Ortssprecher</b>	
Pretzl, Franz	
<b>Niederschriftführer</b>	
Härtl, Franz	
<b>Verwaltung</b>	
Eichinger, Sabine	

### Nicht anwesend waren:

<b>Funktion Name, Vorname</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Stadtratsmitglieder</b>	
Brandl, Thomas Dr.	verkehrsbedingt
Ferstl, Andreas	Grund nicht bekannt
Hermann-Reisinger, Rosemarie	in Urlaub
Hintermeier, Christian	in Urlaub
Pöllmann, Ernst	Grund nicht bekannt
Wilhelm-Dorn, Saskia	privat verhindert

**Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.**



# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil:

1. Umgehungsstraße im Städtedreieck; Sachstandsbericht
2. Umgehungsstraße im Städtedreieck; Stellungnahmen und allgemeine Aussprache
3. Umgehungsstraße Städtedreieck; Beschlussfassung zur Beantragung eines Raumordnungsverfahrens bei der Regierung der Oberpfalz.

## Öffentlicher Teil:

### Beschluss-Nr.

### Umgehungsstraße im Städtedreieck; Sachstandsbericht

#### Sachverhalt:

Der Leiter der Geschäftsstelle Städtedreieck Gregor Glötzl gibt zur Umgehungsstraße im Städtedreieck einen Sachstandsbericht. Dabei wird eine PowerPoint-Präsentation gezeigt.

Erste Ideen zum Bau einer Umgehungsstraße stammen aus den 1960er Jahren. In den 1980er Jahren wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Baulich umgesetzt wurden daraus die Bauabschnitte I und II (Umgehung Burglengenfeld).

2005 führte das Ingenieurbüro Weiß Untersuchungen durch. Die aktuellen Untersuchungen wurden vom Ingenieurbüro IB Preihsl & Schwan und dem Büro GEO.VER.S.UM vorgenommen.

Staatssekretär Gerhard Eck, Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, stellte 2016 Zuwendungen aus dem Sonderbaulastprogramm (Art. 13f FAG) mit einer Förderung von bis zu 80 Prozent in Aussicht. Vorausgesetzt wird dabei die Klassifizierung als Staatsstraße. Ein Raumordnungsverfahren muss durchgeführt werden.

Bei der Verkehrsbelastung ist ein durchschnittlicher Anstieg von knapp 2 Prozent pro Jahr (Anstieg 2006 bis 2015: 20,4 Prozent) zu verzeichnen.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche hat von 1980 bis 2010 um insgesamt ca. 600 ha zugenommen. Pro Jahr werden im Städtedreieck ca. 20 ha bebaut. Eine sinnvolle und kanalisierende Erschließung ist ohne Umgehung kaum möglich.

Mit dem Bau einer Umgehungsstraße erhalten die Städte auch die Gestaltungshoheit über die Innenstädte.

Die Umgehungsstraße besitzt eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit (Art. 24 Abs. 1 BayLplG), weil

- es sich um eine Staatsstraße handelt,
- drei Kommunen von ihr berührt werden,
- ein stark gegliederter Naturraum betroffen ist.

Das Raumordnungsverfahren (ROV) ist laut Entscheidung der Regierung der Oberpfalz nötig.

Das ROV war ursprünglich ein behördeninterner Verwaltungsakt. Das ROV beinhaltet die Prüfung auf Raumwiderstände und Raumverträglichkeit sowie die Prüfung der Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen (Regionalplan). Die Unterlagen sind vom Vorhabenträger zu erstellen und einzureichen.

Die Träger öffentlicher Belange werden durch die Regierung beteiligt. Die Abwägung der einzelnen Belange nimmt die Regierung vor.

Am Ende erfolgt die landesplanerische Beurteilung:

- raumverträglich
- mit Maßgaben raumverträglich
- nicht raumverträglich

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird zusammengefasst in einem Textteil, einem Kartenteil und in einer •Umweltverträglichkeitsstudie.

Für die sich aufdrängenden Trassen gibt es zwei Auswahlkriterien:

Die Trassen müssen sowohl in technischer Hinsicht als auch in Bezug auf die räumliche Lage staatsstraßentauglich sein.

Es muss eine Verkehrsentlastung für alle drei Städte erzielt werden.

Die Baukosten werden geschätzt auf z.B:

- Trasse 10: ca. 11 Millionen Euro (2013)
- Trasse 1 und 8: ca. 5,2 Millionen Euro (2005)

(jeweils ohne Kosten für den Grunderwerb)

### **Beschluss-Nr.**

### **Umgehungsstraße im Städtedreieck; Stellungnahmen und allgemeine Aussprache**

#### **Stellungnahme der Bürgerinitiative ALEXsagtNEIN:**

Dr. Franz Schmidkunz:

Wir von der BI ALEXsagtNEIN könnten uns stundenlang über das Straßenprojekt unterhalten. Wir beschränken uns hier auf drei wichtige Aspekte:

1. Der erste Aspekt bezieht sich auf die Formel „Wer Straßen sät, wird Verkehr ernten. Diese Tatsache ist nachgewiesen und liegt zudem auf der Hand: Je mehr Straßen zur Verfügung stehen, umso mehr Verkehr findet statt. Das Phänomen des so genannten induzierten Verkehrs ist faszinierend und erhellend. Unserer Meinung nach müsste es im Städtedreieck darum gehen, Möglichkeiten ausfindig zu machen, wie der Verkehr reduziert werden kann.

Christiane Spörl:

2. Unser zweiter Aspekt beschäftigt sich mit neuen Mobilitätskonzepten:  
Würde man das Geld und die Energie, die für die Planungen – hier auch für das ROV – einer Umgehungsstraße verwendet werden, in die Kommunikation mit entsprechenden Einrichtungen und die Auslotung von Umsetzungsmöglichkeiten von Alternativen stecken, könnte das Städtedreieck ein Zentrum für innovative räumliche Mobilität werden:
  - Förderung effizienter öffentlicher Verkehrssysteme (z.B. Mini-Digi-Busse und Bahn),
  - Stadtstrukturen kurzer Wege,
  - Fahrradwegenetze,
  - Elektromobilität,
  - Big Data verbunden mit intelligenten Verkehrsleitsystemen und autonomem Fahren,
  - Carsharing und
  - schließlich neue soziale Systeme des Miteinanders ...

Eine Umgehungsstraße erübrigte sich. Es wäre großartig, wenn das Städtedreieck mit gemeinsamer kreativer Kraft NEUE Mobilitätskonzepte entwickelte, statt sich an der überkommenen Umgehungsstraßenidee festzuklammern. Damit könnte das Städtedreieck zu einer bayernweit bedeutenden Modellregion werden! Es gibt (eigentlich) keine Ausflüchte – die technische Entwicklung wird die Planungen zur Umgehungsstraße überholen!

Dr. Franz Schmidkunz:

3. Gleich, zu welchen Ergebnissen ggf. ein Raumordnungsverfahren kommen wird, hoffen wir, dass die zu erstellenden Gutachten objektiv und ohne Vorgaben von Seiten der Kommunen (wie damals bei der Verkehrsuntersuchung leider geschehen) erstellt und anschließend transparent veranschaulicht werden.  
Die Stadträte bitten wir, dass sie in ihren schwerwiegenden Entscheidungen dem Schutz der Natur einen hohen Rang zuordnen und die Identifikationsmerkmale unserer Heimat bewahren.

### **Stellungnahme der Bürgerinitiative BVIT:**

Siegfried Bottek:

Sehr geehrte Frau Bürgermeister Steger, sehr geehrte Frau Bürgermeister Plank, sehr geehrter Herr Bürgermeister Gesche, sehr geehrter Herr Glötzl, sehr geehrte Damen und Herren Stadträte,

als Vorsitzender der Bürgerinitiative für Verkehrsberuhigung in Teublitz (BVIT) möchte ich mich sehr herzlich für die Einladung bedanken.

Zuerst erinnere ich erneut an ein paar Zahlen. Diese Zahlen sind bereits bekannt aus dem Verkehrsgutachten 2013.

- über 5500 KFZ in der Fischbacherstraße
- 800 LKW und 16000 KFZ am Marktplatz in Teublitz
- Fast 10.000 KFZ und 600 LKW durch Saltendorf
- Fast 11.000 KFZ und 500 LKW durch Maxhütte
- Und 11.000 KFZ durch Burglengenfeld

Die Belastung der Anwohner ist nur einer der Aspekte. Es geht um den wachsenden Verkehr im gesamten Städtedreieck.

Für die Anwohner dieser Straßen bedeutet dies seit Jahren eine stetig wachsende Lärm-Feinstaub- und Schmutzbelastung. Die Ausweisung von Baugebieten und Gewerbegebieten im Städtedreieck ist zwar positiv. Eine Stadtentwicklung muss aber gleichermaßen von einer Infrastrukturentwicklung begleitet werden.

Die Umgehungsstraße würde die so wichtige Funktion einer Anbindung dieser neuen Baugebiete gewährleisten. Damit reduziert sich automatisch der Verkehr auch in den anliegenden Wohngebieten.

Mit einer Umgehungsstraße wäre eine Reduzierung des Verkehrs um ca. 30-50% machbar. Der LKW Verkehr durch die Innenstadt würde sogar fast ganz entfallen. Es geht um Infrastrukturplanung und Stadtentwicklung. Es geht um unsere Zukunft.

Womit wir beim zweiten Aspekt wären. Die Zukunft.

Dies betrifft uns alle. Es geht nicht nur um die direkt betroffenen Anwohner. Es geht - VOR ALLEM - um unsere Lebensqualität - und die unserer Kinder und was können wir verbessern.

Wir müssen JETZT planen. Dinge planen wie

- Neugestaltung unserer Durchgangstraßen und Innenstädte nach einer Verkehrsreduzierung Als Beispiel: Radwege durch die Stadt Teublitz, für einen sicheren Weg unserer Schulkinder Vorteil: Viele Bürger würden das Rad künftig nutzen und damit nochmal den Verkehr reduzieren. Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen könnten überlegt werden. Auch unsere Senioren inkl. der Bewohner im Altenheim Teublitz würden sich freuen.

HEUTE, meine Damen und Herren, geht es NICHT darum, Entscheidungen zu treffen

- über Vorschläge zu Straßenführungen
- über mehr oder weniger Vorteil für die jeweilige Stadt
- über Eingriffe in die Natur
- über einen Kreisverkehr am Teublitzer Marktplatz, anstelle einer Umgehung

Es ist wohl keine Lösung, wenn 17.000 Fahrzeuge NOCH schneller durch die Innenstadt geleitet werden. Das gilt auch für eine intelligente Ampelschaltung am Marktplatz in Teublitz. Die Anzahl der Fahrzeuge wird damit nicht reduziert.

Wir stehen heute vor einer wichtigen Entscheidung.

Meine Damen und Herren, wollen wir nicht alle das Gleiche: Eine Weiterentwicklung unserer Region im Einklang mit Mensch und Natur. D.H. aber nicht Mensch ODER Natur sondern es gibt eine Abwägung und einen Ausgleich der Interessen.

Und dafür sieht unsere Verwaltung ein Raumordnungsverfahren vor.

Das ROV wird eine Entscheidung bringen

- über die Verträglichkeit des Vorhabens in unserer Region
- über die Eignung einer Trasse
- unter welchen Auflagen diese umzusetzen wäre

SIE stimmen heute über die Einleitung eines ROV ab.

Geben Sie diesem Verfahren eine Chance. Die Chance, ALLE Belange abzuwägen und zu einem Schluss zu kommen.

Denn es ist die letzte Chance endlich vernünftige Grundlagen zu schaffen.

Wir dürfen sicher sein, dass in dem Verfahren alle Belange hinsichtlich Umwelt und Naturschutz berücksichtigt werden. Geben wir uns alle eine Chance, auf sachlicher Ebene zu diskutieren. Warten Sie die Ergebnisse des ROV ab und entscheiden Sie dann auf Basis von Fakten und nicht über emotionale Stimmungen und sachliche Verfälschungen.

Meine Damen und Herren stimmen Sie deshalb mit JA zu diesem Raumordnungsverfahren.

Denken Sie heute nicht an die Interessen der eigenen Stadt, sondern stimmen Sie im Sinne einer positiven Weiterentwicklung des Städtedreiecks ab.

Halten Sie die Möglichkeit offen unsere Innenstädte attraktiver zu gestalten mit weniger Verkehr. Damit schaffen Sie Lebensqualität und auch wirtschaftliche Entwicklung für die Bürger.

Ich danke Ihnen.

### **Stellungnahme der Bürgerinitiative BiGTUT**

Maximilian Kieslich:

Seit 50 Jahren wird versucht, eine Umgehungsstraße zu planen.

Nach wie vor steht das Votum der Mehrheit der Teublitzer Bürger, wonach eine Trassenführung einer möglichen Umgehungsstraße durch das Weihergebiet eindeutig abgelehnt wird. Bis dato gibt es keine nachgewiesene Mehrheit für Gegenteiliges. Der Erhalt des Weihergebietes für Mensch und Tierwelt ist der Bürgerinitiative BiGTUT ein schützenswertes Gut. Die bisherig vorgelegten möglichen Trassenführungen werden eine unwiederbringliche Zerstörung des Weihergebietes bedeuten.

Die Lebensqualität der Bürger von einer sehr nahe an der Bebauung angedachten Umgehungsstraße ist ein noch weitaus bedeutender Grund, warum sich BiGTUT gegen die angedachten Trassen einer Umgehungsstraße vehement ausspricht.

Bis dato wurden breiter diskutierte Vorschläge zur Verkehrsberuhigung im Stadtgebiet, wofür sich BiGTUT nachweislich engagierte, nicht entsprechend weiter verfolgt.

Nach wie vor gibt es wenig tatsächlich belastbares Zahlenmaterial, das die Notwendigkeit einer Umgehungsstraße unbedingt belegen würde. Insgesamt wurden bislang kaum Alternativen zu der für BiGTUT nicht akzeptablen Trassenführung durch das Weihergebiet vorgelegt.

Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. übergab an alle Stadträte ein Informationsblatt.

### **Beschluss-Nr. 35**

#### **Umgehungsstraße Städtedreieck; Beschlussfassung zur Beantragung eines Raumordnungsverfahrens bei der Regierung der Oberpfalz.**

#### **Sachverhalt:**

Mit dem Gespräch mit Herrn Staatssekretär Eck vom 10.10.2016 wurde ein weiterer wichtiger Baustein zur Realisierung der Ortsumgehung Städtedreieck: Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz erreicht. Durch die Zusage der Förderhöhe von bis zu 80 Prozent beim Bau der Umgehung in Sonderbaulast können nun nach zahlreichen Voruntersuchungen konkrete Schritte eingeleitet werden, um die Umgehung auch baulich umzusetzen. Die Zusage der Förderung bedeutet auch, dass die Umgehung als Staatsstraße gebaut werden muss und somit auch die technischen und räumlichen Voraussetzungen einer Staatsstraße eingehalten werden müssen. Eine Abstufung der bisherigen Staatsstraße 2397 in den Ortskernen der Städte Teublitz und Burglengenfeld ist ebenfalls nur dann möglich, wenn gleichwertiger Ersatz, sprich die Umgehung Städtedreieck als Staatsstraße, gebaut wird.

Nach seiner wechselhaften, knapp 50-jährigen Planungsgeschichte, wird die Umgehung heute dringender benötigt denn je:

- Das Verkehrsaufkommen auf der Hauptverkehrsachse des Städtedreiecks ist in den letzten zehn Jahren kontinuierlich um 2 Prozent pro Jahr angestiegen (Dauerzählstelle B 15 Maxhütte-Haidhof/Ponholz) und die mittlerweile sechs Studien zur Verkehrssituation im Städtedreieck haben sich alle mehr oder minder bewahrheitet. Auch bei konservativen Prognosen (das Büro GEO.VER.S.UM ging in seiner Studie aus dem Jahr 2013 von einem jährlichen Verkehrszuwachs von 0,6 Prozent aus) wird die Verkehrssituation in den zentralen Orten der drei Städte in

naher Zukunft nicht mehr tragbar sein (Prognose bis 2030: Rathaus Teublitz: 20.530 DTV<sup>1</sup>; Rathaus Maxhütte-Haidhof: 12.140 DTV; Rathaus Burglengenfeld: 11.730 DTV). Das erhöhte Verkehrsaufkommen hängt, neben dem globalen Trend der Zunahme des motorisierten Individualverkehrs, vor allem mit der hohen Bevölkerungsdynamik im Städtedreieck zusammen (Bevölkerungswachstum von ca. 0,8 Prozent pro Jahr) sowie der erhöhten Zahl an Auspendlern Richtung Schwandorf und Regensburg (Pendlersaldo Städtedreieck 2015: -4965).

- Eine leistungsgerechte Anbindung an den Großraum Regensburg sowie eine weitere Erschließung von Wohnbauland und Gewerbeflächen kann am sinnvollsten durch eine gemeinsame Ortsumfahrung Städtedreieck erreicht werden. Zur Veranschaulichung: Im Städtedreieck sind in den letzten Jahrzehnten ca. 20 ha pro Jahr bebaut worden. Im Zeitraum von 1980 bis 2010 nahm die Siedlungs- und Verkehrsfläche um insgesamt ca. 600 ha zu.
- Neben weiteren Vorteilen, die eine Umgehung für das Städtedreieck bringen würde (Gestaltungshoheit über die Innenstädte, Verkehrsberuhigung, etc.), würde sich vor allem die Emissionsbelastung (Feinstaub, Stickoxidbelastung, Lärm, etc.) für die Bevölkerung im Städtedreieck erheblich reduzieren.

Als nächster Planungsschritt ist es laut Absprache mit der Regierung der Oberpfalz vom 26.01.2017 nötig, ein Raumordnungsverfahren [ROV] durchzuführen. Die Regierung fordert solch ein Verfahren, da eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit vorliegt (Art. 24 Abs. 1 BayLplG). Dies begründet sich aus den Tatsachen, dass eine Staatsstraße per se eine überörtliche Bedeutung hat, drei Kommunen involviert sind und je nach Trasse der geplanten Umgehung durch den baulichen Eingriff eine Raumbedeutsamkeit gegeben ist. Die Regierung der Oberpfalz hat den drei Städten nach reichlicher Abwägung zu einem vorgeschalteten Raumordnungsverfahren geraten, da andere Verfahrensschritte (ROV innerhalb des Planfeststellungsverfahrens oder verkürztes ROV) bei solch einem komplexen Verfahren erhebliche Schwierigkeiten und Unsicherheiten mit sich führen können. Nachdem sich in einem ROV die Trassen herauskristallisieren, kann ein Planfeststellungsverfahren beantragt werden.

Über den Inhalt und Nutzen eines ROV schreibt die Regierung der Oberpfalz:

*„Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens werden diese [überörtlich bedeutsamen] Projekte unter überörtlichen Gesichtspunkten auf ihre Raumverträglichkeit überprüft. Hierbei werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle raumrelevanten Aspekte wie beispielsweise Natur und Landschaft, Wirtschaft, Siedlungsentwicklung, Verkehr oder Immissionsschutz untersucht und insbesondere nach dem Maßstab des Landesentwicklungsprogramms und des jeweiligen Regionalplans bewertet, zugleich findet eine Abstimmung des Vorhabens mit anderen raumbedeutsamen Vorhaben statt. Das Raumordnungsverfahren endet mit der sogenannten landesplanerischen Beurteilung. Hierin wird festgestellt, ob die Planung mit ihren Auswirkungen den Erfordernissen der Raumordnung entspricht und somit raumverträglich ist oder nicht bzw. mit welchen Maßgaben die Planung raumverträglich gestaltet werden kann. Im Raumordnungsverfahren werden die von dem Vorhaben Betroffenen wie Kommunen, Fachbehörden, Verbände und die Öffentlichkeit beteiligt.“*

Bei einem ROV werden alle Trassen behandelt, wobei die Trassen, die sich zwischen den beiden Anschlusspunkten (Staatsstraße 2397 nord-östlich von Teublitz und Einmündung der bestehenden Umgehungsstraße in Burglengenfeld in die Staatsstraße 2397) aufdrängen, näher untersucht werden.

Das gesamte Verfahren (ROV mit kombinierter Umweltverträglichkeitsstudie) kann bis zu

---

<sup>1</sup> DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke: standardisierte Kenngröße in der Verkehrsplanung um das Verkehrsaufkommen einer Straße normiert vergleichen zu können.

zwei Jahre dauern, wobei die Vorbereitung und Erstellung der einzureichenden Unterlagen am meisten Zeit in Anspruch nimmt. Die Bearbeitung der eingereichten Unterlagen durch Regierung und die abschließende landesplanerische Beurteilung dauert ca. ein halbes Jahr. Die Kosten für die Erstellung der einzureichenden Unterlagen durch ein Planungsbüro richten sich nach der Gesamtbausumme der Umgehung.

Die landesplanerische Beurteilung ist für die Trassenbewertung und Trassenauswahl für ein sich anschließendes Planfeststellungsverfahren enorm wichtig. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Bewertung der einzelnen Trassen im ROV und durch den Planungsprozess selbst, sich die drei Kommunen auf eine einheitliche Trassenwahl für das nachfolgende Planfeststellungsverfahren einigen können.

Die organisatorische und verwaltungstechnische Abwicklung des ROV übernimmt federführend die Stadt Teublitz und die gemeinsame Geschäftsstelle Städtedreieck.

### **Beschluss:**

Die Umgehung Städtedreieck: Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz wird als Staatsstraße in kommunaler Sonderbaulast geplant. In einem Raumordnungsverfahren sollen die sich anbietenden Trassenvarianten für einen möglichen Weiterbau der Umgehungsstraße im Städtedreieck auf ihre Raumverträglichkeit hin geprüft werden.

Hierzu beschließt der Stadtrat, bei der Regierung der Oberpfalz ein Raumordnungsverfahren zu beantragen und die dafür notwendigen Unterlagen erstellen zu lassen. Die drei Bürgermeister im Städtedreieck werden je bis zu maximal EUR 50.000,- ermächtigt, dem wirtschaftlichsten Anbieter zur Erstellung der für das Raumordnungsverfahren benötigten und einzureichenden Unterlagen den Auftrag zu erteilen.

Die mit dem Raumordnungsverfahren verbundenen Kosten werden zu je einem Viertel von der Stadt Burglengenfeld, der Stadt Teublitz, der Stadt Maxhütte-Haidhof und dem Landkreis Schwandorf übernommen.

Organisatorische Aufgaben sowie die Koordination der einzelnen Akteure werden federführend von der Stadt Teublitz und der gemeinsamen Geschäftsstelle Städtedreieck übernommen. Die Beteiligten sind regelmäßig und zeitnah zu informieren.

### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	15
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0



**Ende der Sitzung: 17:30**

---

**Die Vorsitzende:**

gezeichnet

**Maria Steger**  
Erste Bürgermeisterin

**Der Niederschriftführer:**

gezeichnet

**Franz Härtl**  
Verwaltungsfachwirt

# Niederschrift

über die  
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Mittwoch, 17.05.2017 um 19:00 Uhr

<b>Sitzungsort:</b>	Telemann-Grund- und Mittelschule Teublitz, Aula
<b>Vorsitzende:</b>	Maria Steger
<b>Niederschriftführer:</b>	Franz Härtl

Die Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet.

Sie stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Stadtrates Teublitz gemäß Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 GO sowie § 25 Abs. 1 u. 2 der Geschäftsordnung vom 11.06.2014 ordnungsgemäß geladen sind und dass die Tagesordnung gemäß Art. 52 Abs. 1 GO und § 24 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorschriftsgemäß bekannt gegeben wurde.  
Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

.

## Teilnehmerverzeichnis

### Anwesend waren:

<b>Funktion Name, Vorname</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Erste Bürgermeisterin</b>	
Steger, Maria	
<b>2. Bürgermeister</b>	
Wutz, Robert	
<b>3. Bürgermeister</b>	
Beer, Thomas	
<b>Stadtratsmitglieder</b>	
Beer, Georg	
Bitterbier, Andreas	
Brandl, Thomas Dr.	
Ferstl, Andreas	
Fischer, Christine	
Haberl, Matthias	
Hermann-Reisinger, Rosemarie	
Hintermeier, Christian	
Liebl, Benjamin	
Meßmann, Gerhard	
Muck, Michael	
Pabst, Frank	
Pfeffer, Franz	
Pretzl, Albert	
Sander, Sven	
<b>Ortssprecher</b>	
Pretzl, Franz	
<b>Niederschriftführer</b>	
Härtl, Franz	
<b>Verwaltung</b>	
Janus, Doris	
<b>Sachverständige</b>	
Markert, Peter Dipl.-Ing. univ. Raum- und Umweltplanung	
Merdes, Adrian Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	

### Nicht anwesend waren:

<b>Funktion Name, Vorname</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Stadtratsmitglieder</b>	
Frey-Forster, Renate	beruflich verhindert
Pöllmann, Ernst	gesundheitliche Gründe
Wilhelm-Dorn, Saskia	privat verhindert

**Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.**

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil:

- . Begrüßung
- . Genehmigung der Niederschrift
- 1. Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohnanlage an der Ganghoferstraße"  
- Beschlussmäßige Behandlung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen
- 2. 2. Änderung des Bebauungsplanes Steigäcker in Münchshofen - Billigung des Planentwurfes - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden - Beteiligung der Öffentlichkeit - Auslegungsbeschluss
- 3. Erschließung der Bauparzellen im Bereich der Einbeziehungssatzung "Distelzell" Katzdorf  
- Genehmigung der Erschließungsplanung
- 4. Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus  
- Vergabe der Lüftungsinstallationsarbeiten
- 5. Brücke über die Naab bei Premberg - Vergabe der Instandsetzungsarbeiten
- 6. Niederlegung des Ehrenamtes als Stadtratsmitglied der Stadt Teublitz  
- Stadtrat Ernst Pöllmann
- . Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
- . Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung
- . Anfragen in öffentlicher Sitzung

## Öffentlicher Teil:

### Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die Sitzung am 06.04.2017 wird genehmigt

### Beschluss-Nr. 36

#### **Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohnanlage an der Ganghoferstraße" - Beschlussmäßige Behandlung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen**

#### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit der Bezeichnung „Ganghoferstraße“ beschlossen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO<sup>1</sup> vorgesehen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird verzichtet. Der Stadtrat beauftragte die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Das Ing. Büro Markert aus Nürnberg erarbeitete einen Vorentwurf für diese Bauleitplanung. Der vom Stadtrat am 24.11.2016 gebilligte Planentwurf mit den vom Stadtrat noch geforderten Änderungen (Nr. 3.1 – redaktionell, Nr. 4.1 oberirdische Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze) wurden vor der Auslegung noch entsprechend eingearbeitet.

Die Verwaltung hat nun in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro TB Markert in der Zeit vom 22.02. – 23.03.2017 die öffentliche Auslegung und die Anhörung der Fachstellen bzw. Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

Auch die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 13.02.2017 und durch die Presse von der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung informiert. Die Planunterlagen konnten von jedermann im Rathaus und auf der Homepage der Stadt Teublitz eingesehen werden. Die Planunterlagen wurden auf Wunsch erläutert und es konnten ebenfalls Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Des Weiteren fand am 02.03.2017 eine Bürgerinformationsveranstaltung zu dieser Bauleitplanung statt.

Erste Bürgermeisterin Steger übergibt das Wort an die Herren Markert und Merdes vom Planungsbüro TB Markert.

Dipl.Ing. Markert lobt zunächst das Engagement der Bürgerinnen und Bürger, die zahlreiche und umfangreiche Stellungnahmen abgegeben hätten. Ein Bauleitplanverfahren sei kompliziert und viele persönlich Ängste und Sorgen der Bürger seien verständlich. Manche Bemerkungen seien aber auch über das Ziel hinausgeschossen, denn die Einwände hätten nur zum Teil mit dem Bebauungsplan zu tun gehabt. Viele Regelungen würden erst beim nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren getroffen.

---

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung

Dipl.Ing. Markert trägt vor:

## **Einwendungen und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nur wenige Einwendungen erhoben, die eine weitergehende inhaltliche Auseinandersetzung erfordern. Hervorzuhebender Aspekt ist hierbei der Umgang mit der direkten Nachbarschaft zur Gärtnerei aus immissionsschutzfachlicher Sicht, aber auch im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit des Betriebs.

### **1. Immissionsschutz**

Vom Sachgebiet Immissionsschutz am Landratsamt Schwandorf wurden mögliche Immissionskonflikte angemerkt.

- Lärmeinwirkungen auf die Umgebung durch die Tiefgaragenzufahrten
- Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch die Regensburger Straße (B15)
- Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den bestehenden Gärtnereibetrieb

Es wurden Schalltechnische Untersuchungen angestellt, um die aufgeworfenen Konflikte sachgerecht zu ermitteln und entsprechend Lösungsstrategien zu erarbeiten.

Für alle drei Aspekte konnte eine Überschreitung der maßgeblichen Grenzwerte bestätigt werden. Es werden daher Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Um die Einwirkungen auf die Umgebung zu minimieren sind die Tiefgarageneinfahrten einzuhausen und mit schallabsorbierenden Wänden zu versehen.

Die Lärmimmissionen von der Regensburger Straße führen zu einer Überschreitung der Grenzwerte an der Südseite des Baufensters im Teilgebiet WA-2. Hier sind daher bauliche oder passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Schallschutzfenster).

Am Gärtnereibetrieb entstehen Lärmkonflikte durch sporadischen Lieferverkehr während der Nachtzeiten, sowie potentiell durch die vorhandene Lüftungsanlage. Grundsätzlich sind hier ebenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die konkret festzulegenden Maßnahmen sind gegenwärtig noch nicht abschließend erörtert und werden ergänzt.

**Vorschlag:** In die Festsetzungen zum Bebauungsplan sollten die Vorschläge aus den schalltechnischen Untersuchungen eingearbeitet werden. Maßnahmen bezüglich der Immissionen, die durch den Gärtnereibetrieb ausgelöst werden, sind noch zu ergänzen.

### **2. Abfallwirtschaft**

Vom Sachgebiet kommunale Abfallwirtschaft am Landratsamt Schwandorf wurden Anforderungen für die Befahrung des Müllfahrzeugs definiert. Aufgrund der beengten Verhältnisse bei Flst. Nr. 120 werden hier Bedenken bezüglich einer Durchfahrt des Müllfahrzeuges erhoben. Alternativ ist jedoch beispielsweise auch ein Sammelplatz für Abfallcontainer im Bereich der Schillerstraße möglich.

**Vorschlag:** Die konkreten Anforderungen für die Abfuhr der Müllbehälter sollten als Hinweis in die Planung mit aufgenommen werden und sind letztlich auf nachfolgender Objektebene zu bewältigen. Eine Erschließung, im Sinne der Abfallentsorgung, ist grundsätzlich möglich.

### 3. Wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gärtnerei

Von der Industrie- und Handelskammer wurde eingewendet, dass die bestehende Gärtnerei in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden soll. Weiterhin werden durch den Baustellenbetrieb Einschränkungen befürchtet. Es wurde daher angeregt die Gärtnerei in das Verfahren stärker mit einzubeziehen.

Grundsätzlich sollte den Gewerbebetrieben im Ort auch die Möglichkeit zur Weiterentwicklung gegeben werden. Bezüglich der eingewendeten Punkte ist jedoch klarzustellen, dass sich die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flurstücke im Besitz privater Eigentümer befinden, die eine Bebauung mit Wohnhäusern anstreben. Eine Erweiterung des Gärtnerbetriebs ist somit bereits aufgrund der Besitzverhältnisse praktisch auszuschließen. Darüber hinaus würde eine Erweiterung des Betriebes voraussichtlich zu schwerwiegenden Immissionsschutzkonflikten führen. Wie den durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen entnommen werden kann, sind die Grenzwerte an den umgebenden Gebäuden bereits jetzt ausgereizt. Der Bestandsschutz muss durch die vorliegende Planung ohnehin gewährleistet sein.

Die Stadt strebt im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung an, im vorliegenden Plangebiet eine Wohnbaufläche auszuweisen. Gleichzeitig sollen an anderer Stelle im Stadtgebiet Gewerbeflächen geschaffen werden, auch im Hinblick auf die Erweiterung und Aussiedlung bestehender Gewerbebetriebe im Stadtgebiet.

Hinsichtlich des befürchteten Rückgangs der Kundenfrequenz durch den Baustellenverkehr kann hier kein direkter Zusammenhang mit der geplanten Bebauung erkannt werden. Bezüglich der Baustellenabwicklung wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Darüber hinaus sind Besucherparkplätze für die Gärtnerei grundsätzlich auf dem Grundstück des Gewerbebetriebs selbst vorzusehen. Zudem stellen die zukünftigen Bewohner der geplanten Bebauung auch potentielle neue Kunden dar.

Ergänzend ist festzuhalten, dass der Gärtnerbetrieb in Abstimmungsgespräche mit der Stadtverwaltung eingebunden ist.

**Vorschlag:** Der Gärtnerbetrieb ist in seiner jetzigen Form insbesondere immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist eine Weiterentwicklung an diesem Standort nicht sinnvoll bzw. immissionsschutzfachlich auch kaum möglich. Die Stadt hat zudem bereits im Rahmen der Neuaufstellung des FNP zum Ausdruck gebracht, dass hier Wohnbaufläche entstehen soll. Dafür sollen an anderer Stelle nahe des Hauptortes Gewerbeflächen entstehen, auf die für eine Erweiterung bzw. Betriebsentwicklung verwiesen werden kann.

Eine konkrete Änderung der Planung über die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen hinaus ist nicht veranlasst.

### 4. Weitere Anmerkungen

Von verschiedenen Behörden wurden Anregungen und Hinweise zu Festsetzungen bzw. Festsetzungsmöglichkeiten gegeben:

- Festlegung einer Bauweise
- Verhältnismäßigkeit gestalterischer Festsetzungen
- Vorgaben zu Rodungen

- Versickerung des Niederschlagswasser

**Vorschlag:** Für die weitere Planung kann der Festsetzungskatalog konkretisiert werden. Insbesondere wird die Aufnahme folgender Festsetzungen vorgeschlagen:

- Flachdächer sind zu begrünen
- Ergänzung der Festsetzung der Bepflanzung auf 2 Sträucher oder 1 Baum je voller 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02 zulässig
- Fassadengestaltung (keine grellen und/oder reflektierenden Fassaden)
- Versickerung Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück

Stadtrat Dr. Brandl will wissen, wo die Stellplätze angelegt werden. Dipl.Ing. Merdes erklärt dies geschehe in der nächsten Planungsebene im Genehmigungsverfahren.

Stadtrat Pabst hält die Festsetzungen von einem Baum bzw. 2 Sträuchern auf je 500 qm für viel zu gering. Dipl.Ing. Merdes verweist auf die durch Tiefgarage und Versickerungsflächen verringerten Pflanzmöglichkeiten. Anpassungen seien aber noch möglich.

Stadtrat Ferstl fragt nach, welche Parameter in Bezug auf das anfallende Sickerwasser herangezogen wurden. Er bezweifelt die diesbezüglichen Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes.

Wer kann bei Schäden belangt werden? Dipl.Ing. Merdes entgegnet, verantwortlich sei der Maßnahmeträger. Nach dem BPlan folge noch die konkrete Vorhabensplanung.

Im Einzelnen stellen sich die eingegangenen Stellungnahmen aus der Behörden- und Fachstellenbeteiligung nun wie folgt dar:

Tabelle TB Markert – PDF-Datei: 864-17-05-17\_Behördenbeteiligung 4\_2 Abwägung.pdf  
(Anlage 1)



1.	Regierung der Oberpfalz Sachgebiet 24 Emmeransplatz 8 93039 Regensburg	15.02.2017	keine Äußerung	<b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich
2.	Regierung v. Oberfranken Bergamt Nordbayern Ludwigstraße 20 95444 Bayreuth	09.03.2017	Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - wahrzunehmenden Aufgaben berührt	<b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich
3.	Regierung v. Mittelfranken Luftamt Nordbayern SG 27 Promenade 27 91522 Ansbach			
4.	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord Geschäftsstelle Postfach 1260 92657 Neustadt a. d. Waldnaab	02.03.2017	Gegen den Bauleitplan werden keine Bedenken erhoben. Die Planung trägt u.a. zur Verwirklichung der regionalplanerischen Vorgaben B II 1.1 und B II 1.3 des Regionalplans Oberpfalz-Nord bei.	<b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich
5.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Nabburg Abt. ländl. Strukturentwicklung Regensburger Str. 51 92507 Nabburg	16.03.2017	Im überplanten Bereich befindet sich kein Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG. Landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen ebenfalls nicht im Planungsgebiet bzw. grenzen nicht unmittelbar daran. Übergeordnete von uns zu vertretende Belange stehen Ihren Planungen nicht entgegen. Es besteht Einverständnis.	<b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich
6.	Amt für ländliche Entwicklung Falkenberger Str. 4 95643 Tirschenreuth	17.02.2017	Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die geplanten Aufstellungen. In den betroffenen Bereichen werden derzeit sowie in absehbarer Zeit keine Verfahren der Ländlichen Entwicklung durchgeführt.	<b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich
7.	Landratsamt Schwandorf Postfach 15 49 92406 Schwandorf Abfallwirtschaft	06.03.2017	Grundsätzlich kann ein Anfahren eines Grundstückes zum Zwecke der Müllbeseitigung bzw. —abholung nur dann vom beauftragten Entsorgungsunternehmer verlangt werden, wenn die Einhaltung der zahlreichen einschlägigen Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung	<b>Den Anregungen wird gefolgt</b> Die Hinweise zu Anforderungen an die Abfallentsorgung werden in die Planung aufgenommen und sind auf Projektebene entsprechend umzusetzen. Dementsprechend muss

		<p>DGUV möglich und gewährleistet ist.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet der "Wohnanlage an der Ganghoferstraße" umfasst zwei Teilflächen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Der Komplex auf dem Grundstück Fl.Nr. 129/10 ist aus Sicht der Abfallentsorgung unproblematisch, da dieses Grundstück unmittelbar an die Ganghoferstraße (Fl.Nr. 12918) angrenzt und die Müllgefäße der künftigen Bewohner direkt an dieser Straße zur Leerung / Abholung bereitgestellt werden können</li><li>2. Bei der auf dem Grundstück Fl.Nr. 120 geplanten Bebauung gestaltet sich die Situation schwieriger. Hier soll laut Planungsunterlagen die Erschließung durch die Schillerstraße (Einfahrt gekennzeichnet durch die Punkte A -und B) und durch die Ganghoferstraße erfolgen. Die Bebauung ist zweigeteilt in einen rechtwinkligen Bau und einen gegenüberliegenden trapezförmigen Trakt. Die Verkehrsführung soll nicht durch den innenliegenden Bereich führen, sondern außen entlang der Grundstücksgrenze, Breite der Fahrspur laut Plan 6 Meter.</li></ol> <p>Nach den derzeit vorliegenden Planungsunterlagen ist ein Befahren des Grundstücks durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht möglich. Zum einen ist die Zu- / Ausfahrt von / in der Ganghoferstraße mit 4,50 m recht gering, insbesondere die Kurven an den Eckpunkten des Grundstücks und die Verbindung in die Schillerstraße sind nicht ausreichend dimensioniert.</p> <p>Laut DGUV müssen insbesondere an Ein- und Ausfahrten Straßen so bemessen sein, dass mindestens die Schleppkurven der einzusetzenden Fahrzeuge berücksichtigt sind, ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn z.B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen. Dies ist beim Grundstück Fl.Nr. 120 nicht der</p>	<p>die Durchfahrt für das Füllfahrzeug sichergestellt werden, oder entsprechende Sammelstellen vorgesehen werden.</p>
--	--	--	---

			<p>Fall. Bedacht werden sollte auch, dass bei Schnee die Kurvenproblematik noch verschärft wird, ebenso ggf. durch gepflanzte Sträucher oder Bäume.</p> <p>Hinweis für die Berechnung der Schleppkurven: Die Außenmaße der eingesetzten Entsorgungsfahrzeuge laut Auskunft des beauftragten Entsorgungsunternehmens: Länge 10,90 m, Breite ges. 3,20 m.</p> <p>Denkbar wäre nach Rücksprache mit dem derzeit beauftragten Entsorgungsunternehmen höchstens ein rückwärtiges Befahren von der Schillerstraße ab dem Grundstück Fl.Nr. 118/13 und ein Bereitstellen der Müllsammelgefäße auf Höhe „Trapezspitze“. Aufgrund der räumlichen beengten Verhältnisse wird dringend der Einsatz von Gemeinschaftsbehältnissen (1.100 l — Containern) sowohl für Restmüll als auch Papier empfohlen, für die ein geeigneter Stellplatz in der Nähe des vorgeschlagenen Abholplatzes zu schaffen wäre.</p> <p>Alternativ käme die Erlaubnis in Betracht, den Entsorgungsfahrzeugen die Durchfahrt durch den Innenhof zu erlauben — Tragfähigkeit der Fahrbahnfläche für Fahrzeuge mit einer Achslast von 10 Tonnen vorausgesetzt und ein entsprechend dimensionierter Schleppkurvenbereich bei Ein- bzw. Ausfahrt zur Ganghoferstraße.</p> <p>Vorsorglich weisen wir noch darauf hin, dass nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Schwandorf die Anschlusspflichtigen, deren Grundstücke nicht angefahren werden können, ihre Abfallbehältnisse zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen haben, worauf mögliche Interessenten im Rahmen von Grundstücksverhandlungen hingewiesen werden sollten.</p>	
	Landratsamt Schwandorf Immissionsschutz Postfach 15 49 92406 Schwandorf	15.02.2017	<p>Für eine abschließende fachtechnische Beurteilung sind weitere Angaben/Ergänzungen notwendig.</p> <p>Im Einzelnen:</p>	<p><b>Den Anregungen wird gefolgt</b></p> <p>Die geplanten Tiefgarageneinfahrten werden als Hinweis in die Plandarstellung aufgenommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die Zufahrten</p>

			<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aus dem Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wo sich die erforderlichen oberirdischen Stellplätze sowie die Tiefgaragenein- und Ausfahrten befinden. Der Bebauungsplan ist aus fachtechnischer Sicht in diesem Punkt zu ergänzen.</li> <li>2. Durch die oberirdischen Stellplätze und die Tiefgaragen (hier insbesondere durch die Ein- und Ausfahrten) entstehen Lärmemissionen, Der Bebauungsplan enthält hierzu keine Aussage, ob durch diese Lärmemissionen die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten eingehalten sind.</li> <li>3. Auf dem Nachbargrundstück wird eine Gärtnerei betrieben. Auch von dieser gehen Lärmemissionen aus. Auch hierzu enthält der Bebauungsplan keine Aussage darüber, ob diese an den geplanten Wohnhäusern die einschlägigen Immissionsrichtwerte einhalten.</li> <li>4. Der Straßenverkehr auf der Regensburger Straße verursacht ebenfalls an den geplanten Wohnhäusern Lärmimmissionen. Eine Aussage, ob die einschlägigen Orientierungswerte/Grenzwerte eingehalten werden, enthält der Bebauungsplan ebenfalls nicht.</li> <li>5. Aus fachtechnischer Sicht muss dem Bebauungsplan ein Schallgutachten beigelegt werden, mit dem nachgewiesen wird, dass die unter 2. bis 4. genannten Schallemissionen die jeweils zulässigen Werte an den geplanten Immissionsorten im Bebauungsplan nicht überschreiten. Das Gutachten darf nur durch eine § 29b BimSchG bekannt gegebene Stelle erstellt werden. Es wird empfohlen, die Auswahl des Gutachters sowie den Umfang des</li> </ol>	<p>nicht zwingend festgesetzt sind. Die Flächen für Stellplätze sind bereits mit einem Planzeichen für Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen festgesetzt.</p> <p>Es wurden Schalltechnische Untersuchungen angestellt, um die aufgeführten Punkte 2 bis 4 abzuarbeiten.</p> <p>Für die drei aufgeführten Punkte werden in den schalltechnischen Untersuchungen jeweils Überschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte ermittelt und entsprechende Vorschläge für Festsetzungen formuliert.</p> <p>Tiefgaragen Zufahrten: Zum Schutz der umliegenden Nutzungen vor Lärmemissionen müssen die Ein- und Ausfahrtsrampen der Tiefgaragen eingehaust werden. Die Wände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu gestalten.</p> <p>Gärtnerei: Durch die Lüftungsanlage der Gärtnerei sowie den Anlieferverkehr treten potentielle Lärmimmissionen auf das Plangebiet auf. Sofern die Lärmquellen weiterhin bestehen, sind an den zugewandten Fassaden Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.</p> <p><b>- Konkrete Festsetzungsvorschläge werden ergänzt-</b></p> <p>Regensburger Straße: An der Südostseite des geplanten Baufensters WA-2 wurde eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 um 3 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts festgestellt. Es werden daher passive oder bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen (z.B. Schallschutzfenster).</p>
--	--	--	---	--

		<p>Schallgutachtens mit dem Landratsamt Schwandorf abzuklären.</p> <p>Sobald die o. g. Angaben/Ergänzungen sowie das Schallgutachten vorliegen, kann der Bebauungsplan abschließend beurteilt werden.</p>	<p><b>- konkrete Festsetzungsvorschläge werden zusammen mit dem Schallschutz Gärtnerei ergänzt -</b></p> <p>Die Festsetzungen zu den vorgenannten Punkten werden entsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p>
Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde Postfach 15 49 92406 Schwandorf	23.03.2017	<p>Die überplanten Flächen befinden sich innerhalb der zusammenhängenden Bebauung der Stadt Teublitz. Die Flurnummer 120 wird an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben, nach Osten hin schließt eine Gärtnerei an. Die Fläche selbst war ursprünglich auch Teil des Gärtnereigeländes. Aktuell wird sie als Wiese genutzt, in den Randbereichen sind einzelne Gehölze vorhanden. Die gegenüber liegende Flurnummer 129/10 wurde ebenfalls von der Gärtnerei genutzt. Mittlerweile sind dort kleinere Gehölze angefliegen.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope oder für den Naturschutz relevante Schutzgebiete sind nicht betroffen. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen dem Vorhaben daher nicht entgegen.</p> <p>Aufgrund der Durchführung der Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.</p> <p>Im Rahmen der Eingriffsminimierung sollte jedoch versucht werden, auf Flurnummer 120 zumindest einen Teil des Gehölzbestandes zu erhalten. Erforderliche Rodungen sind auf beiden Flächen außerhalb der Vogelbrutzeit nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02 durchzuführen.</p>	<p><b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Für das Flurstück 120 wird die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht. Die damit verbundenen Eingriffe in den Untergrund, die in einem geringen Abstand zum vorhandenen Baumbestand stattfinden, würden zu Schädigungen des Wurzelsystems der Bäume führen. Dies hätte ein Absterben der Bäume zur Folge. Eine Erhaltung wäre daher nicht sinnvoll.</p> <p>Die Vorgaben zur Durchführung der Rodungsarbeiten werden in die Festsetzungen aufgenommen.</p>
Landratsamt Schwandorf Kreisbaumeister Schober Postfach 15 49 92406 Schwandorf	11.04.2017	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Siedlungsgebiet der Stadt Teublitz, die Umgebungsbebauung ist als unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen, die Art der baulichen Nutzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.</p> <p>Die tatsächliche Nutzung des Bauquartiers entspricht der</p>	<p><b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt</b></p> <p>Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, kommt § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung. Demnach kann der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst werden, sofern eine städtebaulich geordnete Entwicklung durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht gefährdet ist.</p>

		<p>Darstellung im Flächennutzungsplan.</p> <p>Die zu beplanenden Grundstücke nordwestlich der Ganghoferstraße sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Erwerbsgärtnerei“ dargestellt, der Planungsbereich südöstlich als „Allgemeines Wohngebiet“ in der derzeit laufenden Überplanung/Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist der gesamte Geltungsbereich bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.</p> <p>Sollte die Überarbeitung/Fortschreibung des Flächennutzungsplans vor dem Bebauungsplan wirksam werden, ist der angestrebte Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ansonsten wären § 8 Abs. 2 bzw. 3 BauGB zu beachten. Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Diese, sog. „Planungshoheit“ ist durch das Grundgesetz garantiert.</p>	<p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Das bebauungsrechtliche Planungsbedürfnis/Planungserfordernis ist gegeben, wenn Vorhaben, wie in vorliegendem Fall, wegen der Größe, dem Maß der baulichen Nutzung oder seiner Auswirkungen zu seiner Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen auslöst und damit einer planerischen Abwägung und Entscheidung bedürfen, d.h. ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB wegen mangelnder Einfügung, nicht genehmigt werden könnten.</p> <p>Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Zu den Zielen der Raumordnung (hier</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Hinweise zur Klarstellung. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

			<p>Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP) zählt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Insofern ist eine Nachverdichtung im Innenbereich mit vorhandener Infrastruktur nicht zu beanstanden bzw. positiv zu beurteilen.</p> <p>Die geplante erhöhte bauliche Ausnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann mit dem gegebenen Siedlungsdruck im Umfeld des Großraumes Regensburg im Bauleitverfahren abgehandelt werden. Die mit Schreiben vom 26.03.2017 von Herrn Wimschneider als Vertreter der „Bürgerinitiative pro ländlicher Wohnungsbau“ übermittelten Vorschläge einer moderaten Bebauung sind mögliche Alternativen, können jedoch im Hinblick auf die o.g. Planungshoheit rechtlich nicht gefordert werden.</p>	
			<p>Stellungnahme zu den Festsetzungen:</p> <p>Die überbaubaren Flächen bzw. die Baugrenzen für die Gebäude, die Nebengebäude, die Tiefgarage und die Stellplätze sind zweifelsfrei darzustellen bzw. zu beschreiben.</p>	<p><b>Den Anregungen wird gefolgt</b> Die Baugrenzen für Gebäude bzw. die Umgrenzungen für Tiefgaragen und Stellplätze werden zur besseren Verständlichkeit mit erläuternden Hinweisen versehen.</p>
			<p>Im Hinblick auf die großzügigen Baufenster, die durch Baugrenzen dargestellt sind, wird empfohlen die Bauweise gemäß § 22 BauNVO, die im textlichen Teil zwar als Überschrift genannt, jedoch nicht definiert wird, festzusetzen.</p>	<p><b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt</b> Die Bauweise ergibt sich aus der Anordnung der Baufenster, sodass eine eigene Festsetzung nicht erforderlich ist. Die Überschrift im Textteil wird entsprechend angepasst.</p>
			<p>Beim Bebauungsplan, mit äußerst wenigen städtebaulich gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude, handelt es sich um einen sehr schlanken Bebauungsplan", insofern stellt sich die Frage, warum Einfriedungen, einschl. Sockelhöhen so detailliert geregelt und festgesetzt werden?</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Im Laufe des Bauleitplanverfahrens ist die Bauleitplanung zu konkretisieren, sodass ein ausgewogener Festsetzungskanon in der fertigen Planfassung angestrebt werden kann. Für den geänderten Entwurf werden daher weitere gestalterische Vorgaben zur Dachbegrünung und Fassadengestaltung getroffen und weitergehende Festsetzung zur Begrünung gefasst.</p>

8.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Obertor 12 92507 Nabburg			
9.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat BQ- Bauleitplanung Hofgraben 4 80539 München			
10.	Wasserwirtschaftsamt Weiden Herr Michler Am Langen Steg 5 92637 Weiden	15.03.2017	<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung kann sichergestellt werden.</p> <p>Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Altlastenverdachtsflächen werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt.</p> <p>Von Herrn Siegfried Wimschneider von der „Bl pro ländlicher Wohnungsbau“ haben wir Unterlagen zum Widerspruch und zur Bürgerinformationsveranstaltung erhalten.</p> <p>Auch nach Prüfung kommen wir zu der Einschätzung, dass durch das Bauvorhaben einschließlich der geplanten Tiefgaragen keine wesentliche Beeinflussung der vorhandenen Grundwasserverhältnisse zu erwarten ist.</p> <p>Aufgrund der massiven Einwendungen empfehlen wir der Stadt Teublitz vorsorglich Beweissicherungsmaßnahmen vor und nach dem Bau vorzunehmen.</p>	<p><b>Den Anregungen wird gefolgt</b></p> <p>Auf Ebene der Bauabwicklung wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. In der Begründung ergeht ein entsprechender Hinweis. Eine Änderung der Planung ist darüber hinaus nicht veranlasst.</p> <p>Die übrigen Hinweise zu Kenntnisnahme.</p>
11.	Bayerischer Bauernverband Hohe-Bogen-Str. 10 92421 Schwandorf			
12.	Handwerkskammer für Niederbayern/Oberpfalz Ditthornstr. 10 93055 Regensburg			



13.	Kreisheimatpfleger Hr. Jakob Scharf Seestraße 26 92449 Steinberg			
14.	IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim Eichenstraße 1 92442 Wackersdorf	21.03.2017	<p>Aufgrund des wachsenden Siedlungsdrucks im Städtedreieck ist die Schaffung von Wohnbauflächen ein wichtiger Baustein zur weiteren Entwicklung der Kommune. Jedoch sollte bestehendes Gewerbe durch die Planungen nicht in seinen wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten oder gar in der Existenz bedroht werden.</p> <p>Im konkreten Fall sehen wir durch den Bebauungsplan Schwierigkeiten mit dem bestehenden Unternehmen Blumen Reindl in der Ganghoferstraße. Durch die Ausweisung einer allgemeinen Wohnbaufläche wird dem Unternehmen die Möglichkeit einer künftigen Unternehmenserweiterung entzogen.</p> <p>Unter Umständen kann sich das Vorhaben existenzbedrohend auf das Unternehmen auswirken, da durch die Baumaßnahme und den unmittelbar damit verbundenen Verkehrsproblemen von einem starken Rückgang der Kundenfrequenz ausgegangen werden muss.</p> <p>Darüber hinaus könnte eine Verdichtung der Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu Konflikten mit Anwohnern führen, auch wenn sich die Emissionen des Unternehmens im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Lärm bewegen.</p> <p>Wie uns das Unternehmen Blumen Reindl mitteilte, hat es bereits seine Anregungen und Bedenken an Sie herangetragen. Im Sinne einer ausgewogenen Planung, die sowohl die öffentlichen Belange als auch die des ansässigen Unternehmens berücksichtigt, bitten wir, das Unternehmen Blumen Reindl noch intensiver in die Planungen mit einzubeziehen.</p>	<p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flurstücke befinden sich im Besitz privater Eigentümer, die eine Bebauung mit Wohnhäusern anstreben. Eine Erweiterung des Gärtnerbetriebs ist somit bereits aufgrund der Besitzverhältnisse praktisch auszuschließen. Darüber hinaus würde eine Erweiterung des Betriebes voraussichtlich zu schwerwiegenden Immissionsschutzkonflikten führen. Wie den durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen entnommen werden kann, sind die Grenzwerte an den umgebenden Gebäuden bereits jetzt ausgereizt.</p> <p>Die Stadt strebt im Rahmen der Flächennutzungsplan Neuaufstellung an im vorliegenden Plangebiet Wohnbaufläche auszuweisen. Gleichzeitig sollen an anderer Stelle im Stadtgebiet Gewerbeflächen geschaffen werden, auch im Hinblick auf die Erweiterung und Aussiedlung bestehender Gewerbebetriebe im Stadtgebiet.</p> <p>Hinsichtlich des befürchteten Rückgangs der Kundenfrequenz kann hier kein direkter Zusammenhang mit der geplanten Bebauung erkannt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Besucherparkplätze für die Gärtnerei sind grundsätzlich auf dem Grundstück des Gewerbebetriebs selbst vorzusehen.</li> <li>- Zur detaillierten Regelung des Baustellenverkehrs wird auf die nachfolgende Ebene der Bauabwicklung verwiesen, eine unverhältnismäßig hohe Belastung der umgebenden Bebauung ist jedoch nicht abzusehen. <u>Hinweis:</u> Bei der Abwicklung soll nach eigenen Angaben des voraussichtlichen Bauträgers die für alle Beteiligte verträglichste Lösung gefunden werden (im Rahmen eines</li> </ul>

				<p>Baustellenlogistikkonzeptes). Eine Straßensperrung soll dabei vermieden werden.</p> <p>- Demgegenüber ist anzumerken, dass die zukünftigen Bewohner der geplanten Bebauung auch potentielle neue Kunden darstellen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Darüber hinaus ist der Gärtnereibetrieb in Abstimmungsgespräche mit der Stadtverwaltung eingebunden.</p>
15.	<p>Kreisbrandrat Robert Heinfling Falkenauer Str. 36 92421 Schwandorf</p>			
16.	<p>Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach Postfach 14 55 92204 Amberg</p>	06.03.2017	<p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2016 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwendungen.</p> <p>Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:</p> <p>Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbulasträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße trägt die Stadt.</p> <p>Der Bulasträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.</p> <p>Bzgl. der Lage eventueller Ausgleichsflächen liegen keine Unterlagen vor. Diese sind im Rahmen der weiteren Planungen nachzureichen, sofern sich diese im Nahbereich einer vom Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach betreuten Bundes- oder Staatsstraße befinden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Bezüglich möglicher Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen bedingt durch den Straßenverkehr, wird auf die schalltechnischen Untersuchungen verwiesen. Für die B 15 (Regensburger Straße) wurden dabei schalltechnische Konflikte festgestellt:</p> <p>An der Südostseite des geplanten Baufensters WA-2 wurde eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 um 3 dB(A) Tags und 6 dB(A) nachts festgestellt. Es werden daher passive oder bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen (z.B. Schallschutzfenster).</p> <p><b>- konkrete Festsetzungsvorschläge werden zusammen mit dem Schallschutz Gärtnerei ergänzt -</b></p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren handelt, ein Ausgleich ist daher nicht zu erbringen.</p>

17.	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Postfach 11 64 93158 Teublitz	21.03.2017	<p>Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung erhebt gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes keine Einwände.</p> <p>Weder die Sammelkanalisation des Zweckverbandes noch die Verbandskläranlage werden durch die Ausweisung des Gebietes übermäßig belastet, da die Abschlagung übergroßer Mischwassermengen über das RÜB Teublitz Nord seitens der Stadt Teublitz erfolgt.</p> <p>Die Aufnahmefähigkeit der Kanalisation der Stadt Teublitz ist von dieser selbst sicherzustellen.</p> <p>Folgende Auflagen sollten hierzu seitens der Stadt Teublitz vorgebracht und vom Investor eingehalten werden:</p> <p>Auflagen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rechtzeitig vor Baubeginn sind prüffähige Entwässerungspläne vorzulegen. Der Investor ist im städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, seine Planung an die Vorgaben der Stadt Teublitz anzupassen.</li><li>2. Der Investor hat mit den Entwässerungsplänen eine prüffähige Berechnung vorzulegen, in der nachgewiesen wird, dass die aus dem neuen Baugebiet in die bestehende Kanalisation eingeleiteten Schmutzwassermengen von der bestehenden Kanalisation aufgenommen und schadlos abgeleitet werden können.</li><li>3. Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Soweit hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, hat der Investor diese rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Schwandorf zu beantragen</li></ol>	<p><b>Den Anregungen wird gefolgt</b></p> <p>Die geforderten Auflagen zur Entwässerung werden als Hinweis in die Planung aufgenommen.</p> <p>Bezüglich der Behandlung von Niederschlagswasser wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass dieses auf dem Baugrundstück zu versickern ist.</p>

18.	Stadt Burglengenfeld Marktplatz 2-6 93133 Burglengenfeld	15.03.2017	Nachdem keine Belange der Stadt Burglengenfeld berührt sind, werden keine Einwände diesbezüglich erhoben.	<b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich
19.	Stadt Maxhütte-Haidhof Regensburger Str. 18 93152 Maxhütte-Haidhof	08.03.2017	Keine Äußerung	<b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich
20.	Stadt Nittenau Gerichtsstr. 13 93148 Nittenau	16.02.2017	Keine Stellungnahme abgegeben, da keine Belange betroffen	<b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich
21.	VG Wackersdorf Für Gemeinde Steinberg Marktplatz 1 93442 Wackerdorf			
22.	Stadt Schwandorf Spitalgarten 1 92421 Schwandorf	16.02.2017	Keine Belange betroffen	<b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich
23.	PLEdoc GmbH Leitungsauskunft und Fremdplanungsbeteiligung Postfach 12 02 55 45312 Essen	20.02.2017	Keine Leitungen vorhanden	<b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich
24.	Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 12 Bajuwarenstr. 4 93053 Regensburg	20.03.2017	<p>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.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>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</p>	<b>Den Anregungen wird gefolgt</b> Die Hinweise zum Anschluss des Plangebietes an das Telekommunikationsnetz der Telekom werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

			<p>im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li><li>- 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,</li><li>- 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,</li><li>- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li><li>- 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</li></ul>	
--	--	--	---	--

			<p>durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.</p> <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>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:</p>	
25.	<p>Bayernwerk AG Netzcenter Schwandorf, Herr Rückerl Regensburger Str., 4a 92421 Schwandorf</p>	23.02.2017	<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.</p> <p>Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.</p> <p>Am 27. Mai 2014 hat die Hauptversammlung der Bayernwerk AG beschlossen, der Verschmelzung der E.ON Netz GmbH mit der Bayernwerk AG zuzustimmen. Die</p>	<p><b>Den Anregungen wird gefolgt</b> Die Hinweise zu Vorschriften für die Verlegung von Strom- und Gasversorgungsanlagen werden in die Planung aufgenommen. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.</p>

			<p>Zusammenführung der beiden Firmen wurde am 01.07.2014, mit der Eintragung ins Handelsregister, wirksam. Aus diesem Grund erhalten Sie eine gemeinsame Stellungnahme der Bayernwerk AG, welche alle betroffenen Anlagen (110kV/20kV/0,4kV/Gas/Fernmeldekabel/Richtfunk) beinhaltet.</p> <p>Alle Bauleitplanverfahren, Bauanträge usw., welche bisher an die E.ON Netz GmbH gestellt wurden, sollen aufgrund der Integration in die Bayernwerk AG ab dem 01. Juli 2014 nur noch an das für die jeweilige Region zuständige Netzcenter, in diesem Fall, das Netzcenter Schwandorf, Regensburger Straße 4a, 92421 Schwandorf gesendet werden.</p> <p>Wir bitten Sie, die E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, ersatzlos aus Ihrem Verteiler zu streichen. Bitte sehen Sie auch davon ab, zukünftige Verfahren an die im Briefkopf genannte Adresse zu senden.</p> <p>Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des im Betreff genannten Verfahrens keine Hochspannungs- (110-kV) und Fernmeldeanlagen der Bayernwerk AG (ehemals E.ON Netz GmbH) vorhanden sind.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	
26.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Garmischer Str. 19 81373 München	20.03.2017	<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.</p> <p>Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet.</p> <p>Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team</p>	<p><b>Den Anregungen wird gefolgt</b></p> <p>Die Hinweise zum Anschluss des Plangebietes an das Telekommunikationsnetz der Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p>

			Neubaugeliete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugeliet KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg  Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	
27.	Eon Netz GmbH Luitpoldstr. 51 96052 Bamberg			



Zudem sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sehr umfangreich Stellungnahmen eingegangen. Um die Schwerpunkte aus den vorgebrachten Bedenken vor der eigentlichen Abwägung darzulegen bzw. um die vorgeschlagene, mögliche Abwägung zu erläutern wurde von dem Planungsbüro TB Markert aus Nürnberg eine gesonderte Tischvorlage erstellt, die nun im Einzelnen von den anwesenden Planern Dipl. Ing. Adrian Merdes sowie Dipl. Ing. Peter Markert erörtert wird:

Tischvorlage TB Markert – PDF-Datei: 864-17-05-17\_Zusammenfassung  
Beteiligungsverfahren.pdf

Dipl.Ing. Markert trägt vor:

### **Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Es sind zahlreiche Einwendungen aus der Öffentlichkeit eingegangen (ca. 100). Ein Großteil der Stellungnahmen wurde mit Bezug auf die Bürgerinitiative „pro ländlicher Wohnungsbau“ an die Stadt Teublitz gerichtet.

#### ***Fragenkatalog***

*Darüber hinaus wurde der Stadt Teublitz von der Bürgerinitiative „pro ländlicher Wohnungsbau“ eine Aufstellung von Fragen überreicht (20.03.2017). Die Fragen beziehen sich im Wesentlichen auf Aspekte, die im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen als Einwand formuliert sind. Sofern die aufgeworfenen Fragen im Regelungsbereich des Bebauungsplanes liegen, wird auf die folgenden Ausführungen bzw. auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage zu den einzelnen eingegangenen Stellungnahmen verwiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird darüber hinaus dargelegt, welche Belange bei der Planung in welcher Form Berücksichtigung fanden und welche Planungsziele die Stadt verfolgt. Da der Fragenkatalog letztlich nicht als Stellungnahme formuliert ist und zudem nach Auffassung der Stadtverwaltung keine wesentlichen zusätzlichen Themen aufwirft, die im Regelungsbereich des Bebauungsplanes liegen und nicht bereits im Rahmen der übrigen eingegangenen Stellungnahmen abgearbeitet werden, wird dieser in der Beschlussvorlage nicht als Stellungnahme gewertet.*

Die Argumente gegen die Planung sind dabei in unterschiedlicher Form und zum Teil in unterschiedlichem Umfang an die Verwaltung herangetragen worden. Innerhalb der zahlreichen und umfangreichen Stellungnahmen können folgende Belange als Kernanliegen bezeichnet werden:

#### **1. Erforderlichkeit der Planung**

Der Bedarf nach Wohnungen, in der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Form wird in Frage gestellt und somit die Erforderlichkeit der Planung insgesamt. Verwiesen wird dabei auf vorangegangene Untersuchungen, die sich wohl auf die Aussagen im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes beziehen, der sich derzeit ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindet.

Kernaussagen zur demographischen Entwicklung und zum Wohnbaulandbedarf sind hier jedoch folgende:

- Die offiziellen Bevölkerungsprognosen des statistischen Landesamtes sind leicht rückläufig. Diese berücksichtigen jedoch noch nicht die aktuelle Trendentwicklung, die zuletzt einen Bevölkerungszuwachs erkennen lässt.

- Daneben besteht ein Auflockerungsbedarf, der selbst bei den rückläufigen Bevölkerungszahlen, zu einem Bedarf von über 10 ha Wohnbauland führt.

Die bundesweiten demographischen und gesellschaftlichen Trends, die sich auch in Teublitz beobachten lassen (insbesondere altersstrukturelle Verschiebungen und die Diversifizierung der Lebensstile), führen zu einem höheren Bedarf an Wohnungen. Insbesondere betrifft dies auch kleinere Wohnungsgrößen. Weiterhin wird in den Stellungnahmen ein jüngst in Teublitz geplantes Baugebiet thematisiert. Hierbei handelt es sich wohl um das Baugebiet Schlosszellacker, in dem sich jedoch vorrangig Wohnformen im Einfamilienhaussegment realisieren lassen.

**Vorschlag:** Ein fehlender Bedarf kann aufgrund der vorgenannten Daten nicht erkannt werden. Im Gegenteil ist ein diversifiziertes Angebot an Wohnformen vor dem Hintergrund des Demographischen Wandels sinnvoll. An der Planung sollte daher festgehalten werden, die Demographischen Rahmenbedingungen sind in der Begründung entsprechend zu behandeln.

---

## 2. Einfügen in die Örtlichen Baustrukturen

Angemahnt wird, dass mit der Planung Baukörper ermöglicht werden, die sich nicht in die bestehende Bebauung einfügen.

Zwar wird das Stadtbild von Teublitz überwiegend geprägt durch Wohngebäude im Einfamilienhaussegment, dies spricht jedoch nicht grundsätzlich dagegen auch Wohngebäude im Mehrfamilienhaussegment im Innerortsbereich zuzulassen. Vielmehr ist eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes vor dem Hintergrund des oben bereits angemerkten demographischen Wandels und etwa der Zunahme von Singlehaushalten o.ä. sinnvoll.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung sind so gefasst, dass die baulichen Dimensionen der umgebenden Bebauung in der Höhe nicht gesprengt werden. Einzig der durch die festgesetzten Baugrenzen ermöglichte Bautyp sowie die zulässigen Dachformen (u.a. Flachdach) lässt größere bzw. massiverer bauliche Dimensionen zu als in der Umgebung vorhanden sind. Entsprechend dem oben beschriebenen Anspruch ein diversifiziertes Wohnangebot zu ermöglichen, kann der Eingriff in die bestehende bauliche Siedlungsstruktur als hinnehmbar erachtet werden.

**Vorschlag:** Grundsätzlich besteht die Möglichkeit Baukubaturen im Plangebiet mehr einzuschränken (Festsetzung der Dachformen, geringerer Bauhöhen, engere Baufenster, etc.). Um das Planungsziel zu erreichen, die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern zu ermöglichen, sollten die Rahmenbedingungen jedoch nicht unverhältnismäßig eng gefasst werden. An den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollte daher festgehalten werden

---

## 3. Immissionen

Es werden Befürchtungen geäußert, dass der durch die Planung erzeugte Verkehr zu Immissionskonflikten führt.

Es wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die für die ausgelösten Immissionsbelastungen zu folgenden Einschätzungen gelangten:

- Im Bereich der Tiefgaragenzufahrten ist mit Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel während der Nachtzeit zu rechnen. Es wird daher empfohlen Festsetzungen zur Einhausung der Zufahrten in die Planung aufzunehmen.
- Bezüglich der Verkehrszunahme auf den umliegenden Straßen ist hingegen nicht von einer unzulässigen Mehrbelastung auszugehen.

**Vorschlag:** Die Festsetzungen zur Einhausung der Tiefgaragenzufahrten sollten entsprechend in den Bebauungsplan übernommen werden. Weitere Einschränkungen zum Immissionsschutz der umliegenden Bebauung sind letztlich nicht erforderlich. Im Übrigen sind jedoch Festsetzungen zum Schutz der geplanten Bebauung erforderlich, die im Weiteren erläutert werden.

#### 4. Fassungsvermögen der umliegenden Straßen

Durch die Planung werden Wohnhäuser ermöglicht, die einen deutlichen Anstieg der Bewohner in den Erschließungsstraßen bedeuten. Es wird befürchtet, dass die vorhandenen Straßen keine ausreichenden Kapazitäten haben, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Es kann festgehalten werden, dass für die geplanten Wohngebiete die Möglichkeit einer Zufahrt über die Ganghoferstraße und über die Schillerstraße besteht, sodass das Verkehrsaufkommen verteilt werden kann. Die bestehenden Verkehrswege sollten somit über ausreichende Kapazitäten verfügen, Wohnverkehr aufzunehmen und über die Rosenstraße und die Ludwig-Thoma-Straße zügig abzuleiten.

Gemäß Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 - ergänzt 2008) sind Wohnwege als unterste Straßenkategorie bis zu einer Verkehrsstärke von 150 Kfz/h ausgelegt. Mit der geplanten Bebauung ist auch in den Spitzenstunden nicht zu erwarten, dass sich eine höhere Verkehrsbelastung in der Schillerstraße ergibt. Ähnliches gilt für die Ganghoferstraße, obgleich diese aufgrund ihrer zum Teil verbindenden Funktion einen größeren Querschnitt besitzt.

Nach den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen 2006 (FGSV) ist in den Tagesspitzen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von knapp 30 Kfz/h zu erwarten, das sich auf die Schillerstraße und die Ganghoferstraße verteilt.

Dem zusätzlichen Aufkommen liegt gemäß FGSV Richtlinie folgende Berechnung zu Grunde:

Annahme: Es werden ca. 50 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Belegung von 2 Personen errichtet, das entspricht in der Summe 100 zusätzlichen Personen.

Bei durchschnittlich 3,5 Wegen pro Person/Werktage werden täglich 350 Wege angenommen. Davon finden 10 % außerhalb des Gebietes statt (Abschlag) und 5 % sind für Besucher mit einzubeziehen (Zuschlag). Für die Hälfte dieser Wege wird ein motorisierter Verkehr angenommen.

Von diesen somit ermittelten 166,25 Fahrten werden zusätzlich 0,1 Fahrten pro Einwohner als Wirtschaftsverkehr hinzugezählt (176,25 Fahrten). Bei einer durchschnittlichen Belegung von 1,3 je PKW ist in der Summe mit 135,6 Fahrten am Tag zu rechnen, die durch die Planung ausgelöst werden. Binnenverkehr bleibt aufgrund der geringen Größe des geplanten Gebietes unberücksichtigt.

In den Tagesspitzenstunden am späten Nachmittag fallen etwa 20 % der Fahrten an, das sind **27 Kfz pro Std.**

In die Abwägung ist mit einzubeziehen, dass sich die Querschnitte der beiden Straßen im unteren Spektrum der Straßenkategorie Wohnweg befinden.

**Vorschlag:** Durch das geplante Wohngebiet wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem heutigen Stand voraussichtlich deutlich erhöhen. Wie vorstehend dargestellt, liegt die zusätzliche Belastung deutlich unter den Richtwerten für Wohnwege, sodass mangelnde Kapazitäten nicht befürchtet werden müssen.

Darüber hinaus können verkehrsrechtliche Regelungen (Parkverbote o.ä.) zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit notwendig werden, die jedoch grundsätzlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind.

---

## 5. Baustellenabwicklung - Gefahr von Beschädigungen

Insbesondere von den Bewohnern in der näheren Umgebung werden Befürchtungen über mögliche Schäden und Beeinträchtigungen durch den Bau von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet geäußert. Dies betrifft sowohl die umgebende Bebauung als auch die umliegenden Straßen, die zur Anfahrt der Baustellen genutzt werden müssten.

Im Wesentlichen betreffen die Bedenken die nachfolgende Projektebene, die auf Ebene des Bebauungsplanes nicht unmittelbar Regelungsgegenstand ist. Folgende Informationen sollen jedoch der Klarstellung dienen:

- Es gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden durch einen Bauträger verursacht werden, muss dieser dafür aufkommen.
- Die Beweissicherung in Bezug auf die Verkehrswege erfolgt durch die Stadt vor Beginn der Bautätigkeiten, dabei werden die notwendigen Zufahrten mit einbezogen.
- Für die umliegende Bebauung wird eine Beweissicherung durchgeführt. Hierfür werden mit den jeweiligen Eigentümern und einem Sachverständigen Begehungen vor der Baumaßnahme und nach Bauabschluss durchgeführt. Der Radius für die Beweissicherung ist abhängig von den Ergebnissen des Bodengutachtens/Verbundstatik und wird durch den Sachverständigen vorgeschlagen. In Abstimmung mit der Bauaufsicht und dem zuständigen Statiker wird dann der Prüfradius festgelegt.
- Die Vorgehensweise wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre.
- Zur Regelung des Baustellenverkehrs wird durch den Bauträger ein sog. **Baustellenlogistikkonzept** erstellt. Hierbei soll für die Abwicklung die für alle Beteiligten verträglichste Lösung gefunden werden. Eine Straßensperrung soll dabei vermieden werden.

**Vorschlag:** Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert. Die Einwendungen zur Baustellenabwicklung sind darüber hinaus im Rahmen der bauaufsichtlichen Begleitung zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan ist keine Änderung erforderlich.

---

## 6. Beeinträchtigung des Grundwassers, Fassungsvermögen Entwässerung

Ähnlich den Befürchtungen zur Baustellenabwicklung werden auch insbesondere von den Bewohnern in der näheren Umgebung Bedenken hinsichtlich der Grundwassersituation durch die Errichtung einer Tiefgarage sowie die Kapazitäten der vorhandenen Entwässerung geäußert.

Für die Befürchtungen kann auf die wasserwirtschaftliche Fachstellungnahme des WWA Weiden vom 15.03.2017 verwiesen werden:

*(...) aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplan.*

*Die Ver- und Entsorgung kann sichergestellt werden.*

*Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Altlastenverdachtsflächen werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt.*

*(...) von der „BI pro ländlicher Wohnungsbau“ haben wir Unterlagen zum Widerspruch und zur Bürgerinformationsveranstaltung erhalten.*

*Auch nach Prüfung kommen wir zu der Einschätzung, dass durch das Bauvorhaben einschließlich der geplanten Tiefgaragen keine wesentliche Beeinflussung der vorhandenen Grundwasserverhältnisse zu erwarten ist.*

Darüber hinaus sollten gem. Anregungen des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung Vorgaben zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen.

**Vorschlag:** In den Bebauungsplan sollte die Festsetzung aufgenommen werden, Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern. Darüber hinaus sind keine Festsetzungen oder Änderungen der Planung erforderlich.

---

## 7. Zukünftige Bewohner

Weitergehende Befürchtungen werden hinsichtlich der zukünftigen Bewohnerschaft geäußert und die Gefahr sozialer Spannungen.

Hierbei bestehen letztlich keine realistischen Regelungsmöglichkeiten, insbesondere auf das Diskriminierungsverbot wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Auf Anfrage von Stadtrat Haberl bestätigt Dipl.Ing. Merdes, dass die Stadt im Bebauungsplan auch an Stelle von 4 Geschoßen auch 3 Geschoße mit Satteldach festlegen könnte.

Dipl.Ing. Markert erläutert den Begriff „Diversifizierung“:

In Teublitz sollen neben dem vorhandenen Wohnraumangebot auch für andere Zielgruppen wie z.B. Singlewohnungen zusätzliche Angebote geschaffen werden.

Stadträtin Hermann-Reisinger will den vorgesehenen Kreis für die Beweissicherung wissen. Dipl.Ing. Merdes erläutert, dieser werde durch einen Sachverständigen aufgrund des Bodengutachtens und den konkreten Bauplänen in Abstimmung mit der Stadt bestimmt.

Stadtrat Ferstl stellt die Frage, was zu tun sei wenn ein Gutachter belegt, dass die Schillerstraße nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden kann. Dipl.Ing. verweist bei entstehenden Schäden auf das Verursacherprinzip und auf das zu erstellende

Baustellenkonzept.

Stadtrat Pabst fragt nach, ob dies für die Schillerstraße in ihrer gesamten Länge gelte. Dipl.Ing. Merdes entgegnet, der durch das Vorhaben verursachte Schaden muss beseitigt werden. Erste Bürgermeisterin Steger verweist auf die Bautätigkeit und die notwendige Straßensperrung beim Anwesen Pabst.

Dipl.Ing. Merdes führt noch die weiteren, vorstehend nicht besprochenen Einwände auf:

Für Wertminderungen von benachbarten Grundstücken durch die Bauleitplanung gebe es keine Schutzbestimmungen, lediglich nachgewiesene Nutzungseinschränkungen könnten ggf. geltend gemacht werden.

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze gefordert.

Der Brandschutz wird im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene behandelt.

Das Einfügungsgebot aus § 34 BauGB ist nicht einschlägig, da es sich hier um ein Plangebiet nach § 30 BauGB handelt.

Auf Nachfrage von Stadträtin Hermann-Reisinger erklärt Verw.Fachange. Janus den Unterschied. Stadtrat Bitterbier verweist darauf, dass vorangegangenen Beschluss am 24.11.2016 der § 34 BauGB zitiert werde. Janus erläutert hierzu, dass eine Planfläche östlich der Ganghoferstraße auch ohne Baubauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar sei. Dies sei im seinerzeitigen Beschluss erwähnt.

Dipl.Ing. Markert erläutert nochmals den Unterschied. Hier handle es sich um einen Angebotsbebauungsplan nach § 30 BauGB.

Stadtrat Bitterbier erklärt abschließend für die SPD-Fraktion:

Der vorliegende Bebauungsplan finde bei den mündigen und engagierten Bürgern keinen Zuspruch. Sonst hätte es keine 100 Einsprüche gegeben. In der Diskussion mit den Bürgern habe sich herausgestellt, dass diese nicht gegen jede sondern gegen diese geplante Bebauung seien. Deshalb werde die SPD-Fraktion nicht mitstimmen. Die SPD-Fraktion nehme die Ängste der Bürger sehr ernst.

Im Einzelnen sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Stellungnahmen eingegangen:

Tabelle TB Markert – PDF-Datei: 864-17-05-17\_Öffentlichkeitsbeteiligung 3\_2 Abwägung.pdf

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.	55 gleichlautende Stellungnahmen, siehe Adressliste		<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan zweier Wohnanlagen an der „Ganghoferstraße“ FIST-Nr. 120 - 129/10 in 93158 Teublitz ein. Der derzeitige, ländliche Siedlungsbaucharakter unter Einbindung der existierenden Infrastruktur soll beibehalten werden.</p> <p>Basis des Widerspruchs ist der Bebauungsplan und Begründung mit Umweltbericht der Innenentwicklung der Stadt Teublitz nach § 13 a Bau BG „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ Entwurf vom 24.11.2016 der Firma TB-Markert.</p> <p>Außerdem stimme ich den Argumenten des Widerspruchs der BI pro ländlicher Wohnungsbau voll zu und bitte diese für mich ebenfalls zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und dem Vorrang der Innenentwicklung auf der einen Seite und den städtebaulichen Dimensionen der Bestandsbebauung, erachtet der Stadtrat das geplante Maß der ermöglichten Baukörper für angemessen. Die Planung ermöglicht zwar abweichende Dachformen und in der Summe größere Baukörper als in der Umgebung vorzufinden sind, zum einen sind dabei jedoch die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten und zum anderen überschreitet die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen nicht die Referenzbauhöhe der höchsten umgebenden Bebauung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher gegenüber der umgebenden Bebauung aber auch gegenüber dem baulich gewachsenem Stadtbild im Allgemeinen als hinnehmbar erachtet.</p> <p>Im Übrigen wird auf die folgenden Ausführungen zu den Einwendungen verwiesen, die der Bürgerinitiative zugeordnet werden können.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch den Einwandführer nicht zugestimmt wird.</p>
2.	Wie lfd. Nr. 1 mit Anlage		<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan zweier Wohnanlagen an der „Ganghoferstraße“ FIST.120-129/10 in 93158 Teublitz ein. Der derzeitige, ländliche Siedlungsbaucharakter unter Einbindung der existierenden Infrastruktur soll beibehalten werden.</p> <p>Basis des Widerspruchs ist der Bebauungsplan und Begründung mit Umweltbericht der Innenentwicklung der Stadt Teublitz nach §13a BauBG „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ Entwurf vom 24.11.2016 der Firma TB-Markert.</p> <p>Außerdem stimme ich den Argumenten des Widerspruchs der BI pro ländlicher Wohnungsbau voll zu und bitte diese für mich ebenfalls zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und dem Vorrang der Innenentwicklung auf der einen Seite und den städtebaulichen Dimensionen der Bestandsbebauung, erachtet der Stadtrat das geplante Maß der ermöglichten Baukörper für angemessen. Die Planung ermöglicht zwar abweichende Dachformen und in der Summe größere Baukörper als in der Umgebung vorzufinden sind, zum einen sind dabei jedoch die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten und zum anderen überschreitet die festgesetzte Ok baulicher Anlagen nicht die Referenzbauhöhe der höchsten umgebenden Bebauung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher gegenüber der</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
				<p>umgebenden Bebauung aber auch gegenüber dem baulich gewachsenem Stadtbild im Allgemeinen als hinnehmbar erachtet.</p> <p>Im Übrigen wird auf die folgenden Ausführungen verwiesen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwanderführer der Planung nicht zustimmen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
			<p><b>Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Wohnanlage an der Ganghoferstraße"</b></p> <p>Aufgrund der geplanten Bebauung der FIST-Nr. 120 und 129/10 der Gemarkung Teublitz gebe ich folgende Einwendungen an die Stadt Teublitz zur Prüfung und Berücksichtigung und schriftlicher Stellungnahme ein:</p> <p>1. Allgemeines und mangelnde Einfügung in die nähere Umgebung</p> <p>Die geplanten Wohngebäude passen sich in den vorhandenen Siedlungscharakter in keiner Weise ein, so dass der ländliche Raum in seiner Würdigung schwer verletzt wird.</p> <p>Mit diesem geplanten Mega-Bau ist keine einheitliche Siedlungsgestaltung mehr gegeben; es entsteht eine Siedlung in der Siedlung.</p> <p>Dies kann nicht ernsthaft im Interesse der Stadt und seiner verantwortlichen Vertreter im Stadtrat sein; auch wenn scheinbar und angeblich die Stadt selbst diese Bebauung für den potenziellen Investor „passend machen will“.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Zwar wird das Stadtbild von Teublitz überwiegend geprägt durch Wohngebäude im Einfamilienhaussegment, dies spricht jedoch nicht grundsätzlich dagegen auch Wohngebäude im Mehrfamilienhaussegment im Innerortsbereich zuzulassen. Vielmehr ist eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und etwa der Zunahme von Singlehaushalten o.ä. sinnvoll. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung sind dabei so gefasst, dass die baulichen Dimensionen der umgebenden Bebauung in der Höhe nicht gesprengt werden. Einzig der durch die festgesetzten Baugrenzen ermöglichte Bautyp sowie die zulässigen Dachformen (u.a. Flachdach) lässt größere bzw. massiverer bauliche Dimensionen zu als in der Umgebung vorhanden sind. Gegenüber dem oben beschriebenen Anspruch ein diversifiziertes Wohnangebot zu ermöglichen, wird der Eingriff in die bestehende bauliche Siedlungsstruktur als hinnehmbar erachtet.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.</p>
			<p>Es liegt grundsätzlich ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vor. Nach § 15, Abs. 1 BauNVO ist die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen hier nicht gegeben, da diese der Eigenart des Baugebietes widersprechen und von Ihnen in unzulässiger Weise Belästigungen und Störungen ausgehen können.</p>	<p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Da neben der Art der Nutzung auch das Maß der Nutzung im Bebauungsplan spezifisch im Hinblick auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern festgelegt, begründet und im Rahmen der Abwägung behandelt wird, kann keine Kollision mit dem zitierten § 15 Abs. 1 und 2 BauNVO erkannt werden.</p>
			<p>Zudem sollen nach § 15, Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 1, Abs. 5 BauGB die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verbindung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang</p>	<p>Eine nachhaltige, klimaschützende städtebauliche Entwicklung ist anzustreben und kann gerade auch durch den Vorrang der Innenentwicklung erreicht werden, im Gegensatz zu einer Ausbreitung des Siedlungskörpers auf der „grünen</p>



Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen außerdem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie dem Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln — was mit den geplanten „Plattenbauten“ sicherlich nicht gemeint ist.</p>	<p>Wiese“. Durch eine Nachverdichtung kann beispielsweise die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet, unnötige Fahrwege vermieden werden und Boden und Landschaft im Außenbereich erhalten bleiben. Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.</p>
			<p>Ebenso ist nach § 34, Abs. 1 und 2 BauGB ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zugleich müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Innenbereich richtet sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB nach dem sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden Maßstab. Erst wenn der maßgebliche Rahmen ermittelt ist, stellt sich die weitere Frage, ob sich das zur Prüfung stehende Vorhaben in ihn i.S.d. § 34 BauGB einfügt. Das bedeutet allerdings, dass gleichsam auf der ersten Stufe der Betrachtung alles an Bebauung in den Blick zu nehmen ist, was in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist. Eine Beschränkung auf das, was von der vorhandenen Bebauung städtebaulich wünschenswert oder auch nur vertretbar ist, darf insoweit nicht vorgenommen werden. Auch eine städtebaulich unerwünschte Bebauung darf bei der Bildung des Maßstabs nicht einfach von vornherein vernachlässigt werden.</p>	<p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt</b> Die Stellungnahme bezieht sich in diesen Punkten auf das Zulässigkeitsregime des § 34 BauGB. Gerade weil der Stadtrat erkannt hat, dass die Errichtung einer Mehrfamilienhausbebauung nicht allein aus dem baulichen Zusammenhang zulässig ist, hat er beschlossen einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Auch wenn einzelne Aspekte der aufgeworfenen Themen in die Abwägung einfließen (s.o.), können für den vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage von § 34 BauGB keine Einwendungen geltend gemacht werden, da dieser die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB begründet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
			<p>Zusammenfassend wird daher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB innerhalb des Bezugsrahmens der näheren Umgebung durch vier Kriterien bestimmt, nämlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Art und</li> <li>• das Maß der baulichen Nutzung,</li> <li>• die Bauweise und</li> <li>• die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Diese Tatbestandsmerkmale, sowie</li> </ul>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Sicherung der Erschließung,</li> <li>• den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie</li> <li>• dem Schutz des Ortsbildes</li> </ul> <p>sind einzig ausschlaggebend bzw. heranzuziehen.</p> <p>Dabei reicht die maßgebende nähere Umgebung so weit, wie sich die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie weit die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt. Es darf also nicht nur diejenige Bebauung als erheblich angesehen werden, die gerade in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstücks überwiegt, sondern es muss auch die Bebauung der weiteren Umgebung des Grundstücks insoweit berücksichtigt werden, als auch sie noch prägend auf dasselbe einwirkt. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich dabei nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Diese kann auch so beschaffen sein, dass die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Baukomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinander stoßen. Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist allerdings nicht davon abhängig, dass die evtl. unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie entkoppelt ist. Eine solche Linie hätte zwar bei einer beidseitig andersartigen Siedlungsstruktur nicht stets eine trennende Funktion, umgekehrt führt ihr Fehlen andererseits nicht dazu, dass benachbarte Baukomplexe stets als miteinander verzahnt anzusehen sind und insgesamt die nähere Umgebung ausmachen.</p> <p>Angrenzende Verkehrsflächen gehören grundsätzlich nicht zur näheren Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB. Sie stehen nämlich für eine Bebauung nicht zur Verfügung; denn eine Verkehrsfläche besitzt — was offensichtlich ist — keine die Art der Bebauung prägende Bedeutung. Darauf kommt es indes bei der Bestimmung der „näheren Umgebung“ i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB entscheidend an.</p> <p>Die nähere Umgebung muss daher für die einzelnen Kriterien in § 34 Abs. 1 BauGB (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung,</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) jeweils gesondert bewertet werden, da die wechselseitige Prägung der Grundstücke hinsichtlich dieser Kriterien nicht (immer) dieselbe Reichweite hat.</p> <p>Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die maßgebliche Umgebung im Allgemeinen räumlich enger zu begrenzen als etwa bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Unter dem Blickwinkel der überbaubaren Grundstücksflächen ist bei der Bestimmung des maßgeblichen Rahmens der Umkreis der Umgebungsbebauung in der Regel enger zu begrenzen als bei der Ermittlung der Gebietsart.</p> <p>Der für die Bestimmung der Bauweise maßgebliche Umgebungsbereich ist regelmäßig enger zu begrenzen als etwa der für die Ermittlung der Art der baulichen Nutzung heranzuziehende Rahmen.</p> <p>Auch das Baugrundstück selbst gehört zur näheren Umgebung. Die auf ihm verwirklichte oder zwar beseitigte, aber noch fortwirkende Bebauung, prägt die nähere Umgebung ebenfalls noch mit.</p> <p>Die Eigenart wird durch diejenige vorhandene Bebauung und ihre Nutzung geprägt, die das Wesen der näheren Umgebung ausmacht. Maßgebend sind auch hier wieder die vier Einfügensmerkmale. Dass die Nutzungsweise und der Nutzungsumfang eines Verkehrsweges für die Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung bedeutsam sein können, überzeugt nicht und muss wohl so verstanden werden, dass der Verkehrsweg nur für die Abgrenzung der näheren Umgebung von Bedeutung sein kann.</p> <p>Die Eigenart zeigt sich bei einer auf das Wesentliche zurückgeführten Betrachtung. Alles, was die Bebauung nicht prägt oder gar als Fremdkörper erscheint, muss außer Acht gelassen werden — und nicht — wie geschehen — als sog. Bezugsfall herangezogen werden!!</p> <p>So prägt etwa die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß (Höhe, Geschoszahl) der baulichen Nutzung.</p> <p>Auch die Prägung einer bereits aufgegebenen Nutzung oder eines beseitigten Altbestandes ist ebenfalls noch zu berücksichtigen.</p> <p>Außerdem bestimmt nicht jegliche vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung ihren Charakter. Es muss alles außer Acht gelassen werden, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr gar als Fremdkörper</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>erscheint. Bei der Ermittlung der Eigenart der näheren Umgebung i.S.v. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB sind Bauten, die in einem auffälligen Kontrast zu der sie umgebenden im Wesentlichen homogenen Bebauung stehen, regelmäßig als sog. Fremdkörper unbeachtlich; aber nur soweit sie nicht ausnahmsweise ihre Umgebung beherrschen oder mit ihr eine Einheit bilden. Auszusondern sind zum einen solche bauliche Anlagen (Gebäude), die von ihrem quantitativen Erscheinungsbild (Ausdehnung, Höhe, Zahl usw.) nicht die Kraft haben, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, die der Betrachter also nicht oder nur am Rande wahrnimmt. Ihre Aussonderung hat mit dem Begriff „Fremdkörper“ nichts zu tun, sondern ist Ergebnis einer Beschränkung auf das Wesentliche. Diese Beschränkung knüpft daher noch stärker an die Feststellung des tatsächlich Gegebenen an.</p> <p>Zum anderen können auch solche Anlagen aus der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung (inkl. der geplante Bebauung an sich) auszusondern sein, die zwar quantitativ die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten, aber nach ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfallen (sog. Ausreißer). Das ist namentlich dann anzunehmen, wenn eine geplante Anlage (Gebäude) in einem auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung steht. Sie erlangen daher die Stellung eines Unikats umso eher, je einheitlicher die nähere Umgebung im Übrigen baulich genutzt ist. Denn trotz ihrer deutlich in Erscheinung tretenden Größe und ihres nicht zu übersehenden Gewichts in der näheren Umgebung bestimmen sie nicht deren Eigenart, weil sie auch wegen ihrer mehr oder weniger ausgeprägt vom übrigen Charakter der Umgebung abweichenden Struktur gleichsam isoliert dastehen.</p> <p>Hier spielen auch die Gesichtspunkte das sog. Rücksichtnahmegebotes eine erhebliche und gewichtige Rolle; ebenso ob das Vorhaben bodenrechtliche Spannungen auslöst.</p> <p>Unter den genannten Gesichtspunkten ist es in diesen Fällen gerechtfertigt, das den vorhandenen Rahmen überschreitende Vorhaben abzulehnen.</p> <p>Das unbebaute Grundstück im Innenbereich wird durch die umgebende Bebauung als Bauland geprägt. Die vorhandene Bebauung bestimmt den Gebietscharakter und gibt — als Planersatz — auch den Maßstab für den</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Umfang der hinzukommenden baulichen Nutzung ab.  Haben daher die Häuser in der als Maßstab beachtlichen Umgebung zwei oder drei Vollgeschosse, so schließt der Rahmen in dieser Richtung max. zwei bis drei Vollgeschosse ein (die Höhe spielt dabei keinerlei Rolle bzw. Beachtung!).  D.h. je <i>reiner</i> bzw. einheitlicher die beachtliche Umgebung ist, umso enger wird voraussetzungsgemäß der Rahmen, den sie hergibt.  Die nähere Umgebung gibt also den Rahmen vor, an dem sich das Vorhaben messen lassen muss.  Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG hat die Prüfung, ob sich ein Vorhaben i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB einfügt, daher in zwei Schritten zu erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunächst ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben innerhalb der sich aus der näheren Umgebung ergebenden Rahmens hält</li> <li>• Wäre diese Frage tatsächlich zu bejahen, so fügt sich das Vorhaben im Regelfall ein, sofern sich nicht im zweiten Prüfungsschritt ergibt, dass es die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung fehlen lässt.</li> <li>• Ist die erste Frage dagegen schon zu verneinen, so fügt sich das Vorhaben im Regelfall nicht ein.</li> </ul> <p>Dies bedeutet: Ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben ist nur ausnahmsweise zulässig, nämlich dann, wenn es in eine „harmonische“ Beziehung zur vorhanden Bebauung tritt.  Und dies auch, wenn insoweit die BauNVO keine unmittelbare Anwendung finden würde, also im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Art der baulichen Nutzung außerhalb des Anwendungsbereiches des § 34 Abs. 2 BauGB, wird auf die Bestimmungen der BauNVO als sachverständige Konkretisierung der auch im Innenbereich zu beachtenden allgemeinen städtebaulichen Planungsgrundsätze zurückgegriffen.  Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung; vorrangig ist auf diejenigen Maßkriterien abzustellen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt. Mangels anderer allgemeiner anerkannter Anhaltspunkte kann bei</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Innenbereich gleichwohl auf die in der BauNVO verwendeten Begriffsmerkmale (als Auslegungshilfe) zurückgegriffen werden. Das bedeutet aber nicht, dass die Maßbestimmungsfaktoren des § 16 Abs. 2 BauNVO — unterschiedslos und möglicherweise gar mit allen Berechnungsregeln der BauNVO — wie Festsetzungen eines Bebauungsplans rechtssatzartig heranzuziehen wären.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich alleine nach der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl) und dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche</p> <p>Es sind daher auf solche Maße abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und an Hand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen.</p> <p>Ihre (absolute) Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an.</p> <p>Die einzelnen Elemente des Maßes der baulichen Nutzung wie Fläche und Höhe sind daher zueinander in Beziehung zu setzen. Im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Gebäude zueinander in Beziehung gesetzt, nicht einzelne Maßfaktoren. Eine Planung nach Art der „Rosinentheorie“, in dem vom größten Gebäude die Grundfläche, vom höchsten Gebäude die Höhe und von dem am dichtesten bebauten Grundstück das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche herangezogen wird, führt damit regelmäßig zu einem Vorhaben, das sich eben nicht in seine nähere Umgebung einfügen wird. Sollte das Vorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlicher Weise verschlechtern, stören oder belasten, ist es ebenfalls abzulehnen. Stiftet es in diesem Sinne Unruhe, so lassen sich die Voraussetzungen für seine Zulassung nur unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung schaffen. Ein Planungsbedürfnis besteht außerdem, wenn durch das Vorhaben schutzwürdige Belange Dritter mehr als geringfügig beeinträchtigt werden. Dagegen fügt sich ein Vorhaben auch nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es die Gefahr heraufbeschwört, dass der gegebene Zustand in negativer Richtung in Bewegung gebracht wird. Davon ist aber</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>regelmäßig auszugehen, wenn der von der Bebauung bisher eingehaltene Rahmen überschritten wird, ohne dass dies durch irgendeine Besonderheit begründet wäre, durch die sich das Baugrundstück von den Nachbargrundstücken unterscheidet.</p> <p>Städtebauliche Spannungen wegen des Maßes der baulichen Nutzung können im Übrigen auftreten, wenn das Vorhaben unabhängig von seiner Nutzungsart den vorhandenen Rahmen in unangemessener Weise überschreitet.</p> <p>Ein Vorhaben fügt sich weiterhin trotzdem ebenfalls nicht ein, wenn es die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene Bebauung vermissen lässt. Überschreitet daher ein Vorhaben den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen, so steht dies der Annahme, dass es sich gleichwohl rücksichtsvoll einfügt, dann entgegen, wenn es zur vorhandenen Bebauung nicht in eine harmonische Beziehung tritt. Davon ist auszugehen, wenn es die gegebene Situation verschlechtert, stört, belastet oder sonst nachteilig in Bewegung bringt, bewältigungsbedürftige Spannungen auslöst oder bereits vorhandene Spannungen erhöht.</p> <p>Erfüllt daher eine Änderung oder Nutzungsänderung den Vorhabensbegriff des § 29 BauGB, ist die Zulässigkeit des Vorhabens an der nachbarschützenden Vorschrift des § 34 Abs. 1 BauGB zu messen; das schließt die Anforderungen des Rücksichtnahmegebotes ein.</p> <p>Auch bauordnungsrechtliche Vorschriften, etwa über die Anordnung von Stellplätzen oder die Einhaltung der Abstandsflächen, können die Anwendung des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes nicht spezialgesetzlich ausschließen.</p> <p>Die Anwendungsgrundsätze des BVerwG für das Gebot der Rücksichtnahme sind daher ebenfalls auch im Innenbereich anzuwenden bzw. zu übertragen. Das BVerwG stellt u.a. darauf ab, dass sich ein rahmenwahrendes Vorhaben, gleichwohl in seine Umgebung dann nicht einfügt, wenn das Vorhaben es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die sonstige, d.h. vor allem auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung fehlen lässt.</p> <p>Aufschluss darüber, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung rücksichtsvoll einfügt, vermag allein die tatsächliche</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>vorhandene Bebauung bzw. tatsächlich ausgeübte Nutzung zu geben; denn nur sie eignet sich als Maßstab für die Zulässigkeit neuer Vorhaben. Ebenfalls sind Wertminderungen im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes als Folge der Ausnutzung der einem Dritten erteilten Baugenehmigung zu erwarten.</p> <p>Das Rücksichtnahmegebot erfordert daher rücksichtsvolles Einfügen im Hinblick auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Art der Nutzung (Gefahren, Immissionen usw.)</li> <li>• das Maß der Nutzung (Regelwirkung, erdrückende Wirkung, usw.)</li> <li>• die Bauweise (abriegelnde, erdrückende Bauweise, usw.)</li> <li>• die überbaubare Grundstücksfläche (einmauernde Wirkung, usw.)</li> </ul> <p>Eine sog. Regelwirkung oder erdrückende Wirkung einer Bebauung kommt vor allem bei „übergroßen Baukörpern“ in „geringem Abstand“ zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht.</p> <p>Ebenfalls ist den Anforderungen des Rücksichtnahmegebotes dann nicht mehr genügt, wenn ein Vorhaben zwangsläufig Zu- und Abgangsverkehr mit sich bringt, der der Nachbarschaft nicht zumutbar ist. Immissionskonflikte sind dabei dem Vorhaben zuzurechnen.</p> <p>Denn für die rechtliche Beurteilung spielt es keine Rolle, ob Beeinträchtigungen von Betriebslärm oder vorhabenbedingten Verkehrsgeräuschen herrühren.</p> <p>Daher hat auch das Landratsamt Schwandorf — im Gegensatz zur Stadt Teublitz — ein Immissionsgutachten nach dem BImSchG angefordert bzw. eingefordert.</p> <p>Ebenfalls ist es unumgänglich für die Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche grundsätzlich auch in diesem Fall die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen.</p> <p>Denn auch der TA Lärm kommt, soweit sie für Geräusche den unbestimmten Rechtsbegriff der schädlichen Umwelteinwirkungen konkretisiert, eine im gerichtlichen Verfahren zu beachtende Bindungswirkung zu. Die normative Konkretisierung des gesetzlichen Maßstabs für die Schädlichkeit von Geräuschen ist jedenfalls insoweit abschließend, als sie bestimmte Gebietsarten und Tageszeiten entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmten Immissionsrichtwerten</p>	<p><b>Den Anregungen wird gefolgt</b></p> <p>Es wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die für die ausgelösten Immissionsbelastungen zu folgenden Einschätzungen gelangt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bereich der Tiefgaragenzufahrten ist mit Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel während der Nachtzeit zu rechnen. Es wird daher empfohlen Festsetzungen zur Einhausung der Zufahrten in die Planung aufzunehmen.</li> <li>• Bezüglich der Verkehrszunahme auf den umliegenden Straßen ist hingegen nicht von einer unzulässigen Mehrbelastung auszugehen.</li> </ul> <p>Entsprechend der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchungen werden Festsetzungen zur Einhausung der Tiefgaragenzufahrten in den Bebauungsplan übernommen. Weitere Einschränkungen zum Immissionsschutz der umliegenden Bebauung sind letztlich nicht erforderlich.</p>



Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>zuordnet und das Verfahren der Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen vorschreibt. Daher nennt die TA Lärm auch bestimmte Immissionsrichtwerte für Gebiete der BauNVO. Zudem fügt sich ein Vorhaben aber nicht schon dann ein, wenn es tatsächlich auch den Rahmen der Umgebungsbebauung wahren würde, sondern erst dann, wenn es auch die gebotene Rücksicht auf die Nachbarbebauung nimmt.</p> <p>Zusätzlich zu den bereits ausgeführten Punkten meiner Einwendungen geht es auch um die gesicherte Erschließung. Auch ein im Innenbereich gelegenes und damit an sich bebaubares Grundstück, kann unbebaubar sein, wenn es nicht ausreichend erschlossen ist. Zu einer ausreichenden Erschließung des Baugrundstücks gehören die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Straße(n) zu dem Baugrundstück und</li> <li>• die notwendigen Versorgungsleitungen für Elektrizität und Wasser</li> <li>• sowie eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung.</li> </ul> <p>Geht das Vorhaben mit einer so starken Belastung der das Baugrundstück erschließenden Straße(n) einher, dass sich die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nur durch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen gewährleisten lässt, so ist die Erschließung nicht gesichert. Im Innenbereich sind nämlich im Hinblick auf die Erschließung nur solche Vorhaben zulässig, die sich mit der vorhandenen Erschließung abfinden können. Ebenfalls sind die weitergehenden Anforderungen, die der Landesgesetzgeber an die Erschließung aus Gründen der Bausicherheit —etwa der landesrechtlichen öffentlichen Brandbekämpfung und des Rettungswesens — stellt, zu beachten. Das landesrechtliche Bausicherheitsrecht muss dabei Sorge dafür treffen, dass die jeweiligen baulichen Anlagen den Anforderungen des Brandschutzes genügen, was im Regelfall sowohl die Anfahrbarkeit mit Löschfahrzeugen, insbesondere ausreichend große Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen erfordert. Zudem ist die Erschließung nur dann gesichert, wenn sie auf Dauer zur</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Einwendungen beziehen sich vorrangig auf die Erschließungsplanung, bzw. auf bauordnungsrechtliche Vorgaben. Bauplanungsrechtlich ist letztlich entscheidend, dass eine Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden ist, welche die vorgesehene Nutzung grundsätzlich ermöglicht. Dies kann für den vorliegenden Bebauungsplan bestätigt werden. Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst. Im Übrigen wird auf die Nachfolgende Planungsebene bzw. die Erschließungsplanung verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Verfügung steht.</p> <p>Des Weiteren sind auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als abwägungsrechtliche städtebauliche Gesichtspunkte zu beachten. Dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen, ist als Regelung von Inhalt und Schranken des Eigentums lt. Art. 14, Abs. 1 Satz 2 GG, für Grundstücke im Innenbereich, die grundsätzlich zur Bebauung anstehen, eine äußerste Grenze der Zulässigkeit ihrer Bebauung.</p> <p>Die Belastung eines Grundstücks durch Verkehrslärm überschreitet freilich grundsätzlich das Maß des Zumutbaren und führt damit zur Unbewohnbarkeit, wenn die Lärmimmissionen als „schwer und unerträglich“ im eigentumsrechtlich-verfassungsrechtlichen Sinne anzusehen sind.</p> <p>Hier ist auch zu prüfen, ob bei einer baulichen Verdichtung, die auf einem einzelnen Grundstück zu städtebaulichen Missständen führt, tatsächlich auch durch günstige Verhältnisse in der Umgebung nicht ausgeglichen werden können. Für die Frage, ob bei einer starken baulichen Ausnutzung des Grundstücks tatsächlich noch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind, kommt es dabei (auch) auf die Verhältnisse in der Umgebung an.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird teilweise gefolgt</b></p> <p>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hier in zweierlei Kontext zu sehen. Hinsichtlich der räumlichen Ausmaße der Bebauung sind grundsätzlich die Grenzwerte der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten, eine Überschreitung wird lediglich für Tiefgaragen, Stellplätze etc. (GRZ 2) ermöglicht. Die Abstandsflächen gem. BayBO sind entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten, sodass dahingehend die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, insbesondere bzgl. Belichtung. Hier ist somit keine Änderung veranlasst. Bezüglich der Immissionssituation wird auf die obigen Ausführung bzw. die zwischenzeitlich erfolgten schalltechnischen Untersuchungen verwiesen. Eine Änderung der Planung darüber hinaus ist nicht veranlasst.</p>
			<p>Einer eigenständigen Bedeutung kommt dabei auch das Verbot der Beeinträchtigung des Ortsbildes nach dem BauGB zu. Die Gestaltung des Ortsbildes hat dabei planungsrechtliche Relevanz. Dabei ist auch ein Vorhaben, das sich tatsächlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen sollte, bauplanungsrechtlich unzulässig, wenn es das Ortsbild beeinträchtigt. Dabei kommt es darauf an, ob ein Gesamtbild, das auch durch unterschiedliche Elemente geprägt sein kann, gestört wird. Das Ortsbild hat dabei eine gewisse Wertigkeit für die Allgemeinheit und kann damit die Baugestaltungsfreiheit des Eigentümers / Investors einschränken. Maßstab der Beurteilung im Sinne einer wertenden Betrachtung ist dabei, ob die Anlage (Gebäude) das ästhetische Empfinden eines für Fragen der Ortsbildgestaltung aufgeschlossenen Betrachters verletzt. Es muss dabei aber nicht erst der Grad der Verunstaltung erreicht sein, um die Zulassung eines Vorhabens auszuschließen.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Das zitierte Verbot betrifft § 34 BauGB, in diesem Zusammenhang wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Gestaltung des Ortsbildes als abwägungsrelevanter Belang zu behandeln (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), wie beispielsweise auch die bereits angeführten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Wichtigkeit leitet sich dabei aus der Bestandssituation ab, die sich zum einen aufgrund des angrenzenden Gartenbaubetriebes als heterogen bezeichnen lässt und zum anderen als gewachsenes Siedlungswohngebiet in keiner Weise dominant das Ortsbild von Teublitz prägt.</p> <p>Die Festsetzungen zur Dimensionierung und Gestaltung der Baukörper stellen nach Auffassung des Stadtrates einen</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Diese Maßstäbe sind auch auf das Straßenbild anzuwenden.	hinnehmbaren Eingriff in das Ortsbild der umgebenden Bebauung dar. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
			Bezüglich der Abstandsflächen ergeben sich ebenfalls Klärungspunkte; wie sind diese berechnet worden? Teilweise sind nur 6 Meter eingepplant; unabhängig von der Höhe und der gigantischen Ausmaße der geplanten Wohnanlagen.	Für die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Vorgaben der BayBO. Die Stadt macht explizit nicht von der Möglichkeit Gebrauch, eine Unterschreitung durch den Bebauungsplan zu ermöglichen.
			Ebenfalls ist es sehr bedenklich, in den vorgeschriebenen Abstandsflächen zusätzlich noch viele oberirdische Stellplätze auszuweisen. Der unausweichliche Gestank und Lärm wird für die angrenzenden Anwohner zu einer weiteren schweren Beeinträchtigung der Wohnqualität. Eine unbedenkliche Nutzung des Außenbereiches (Garten) der Anwohner zur privaten Erholung wird ebenso ad absurdum geführt wie auch der unbelastete bzw. gift- und schadstofffreie Gemüse- und Obstanbau im eigenen Garten.	<b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Mit der Planung werden Vorkehrungen getroffen, dass der Großteil der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden kann. Bezüglich der Immissionssituation wird auf die obigen Ausführung bzw. die zwischenzeitlich erfolgten schalltechnischen Untersuchungen verwiesen. Dass sich hinsichtlich Abgase und Geruch absehbar eine unzumutbare Situation einstellt, kann bei der Festsetzung von Wohnnutzung im Wohngebiet nicht erkannt werden, obgleich eine höhere Dichte ermöglicht wird.
			Des Weiteren stellt sich die Frage, wie die Anlagen für Strom, evtl. solarer Strahlungsenergie und/oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen geplant sind? Sind diese in, an oder auch auf Dach- und Außenwandflächen geplant und wird die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist?	<b>Kenntnisnahme</b> Es handelt sich nicht um einen Bestandteil der Regelungen im Bebauungsplan. Keine Abwägung erforderlich
			<b>Gebietserhaltungsanspruch wird nicht erfüllt</b> in der näheren Umgebung sind ausschließlich zweigeschossige Häuser mit Satteldächern. Ein überdimensionales viergeschossiges Wohngebäude mit Flachdach ist einzigartig in Teublitz und bleibt es sicherlich auch. Die Dimensionen der Gebäude mit einer Größe von bspw. 50 mal 30 Meter sind gänzlich atypisch, extrem störend und wirken wie ein Fremdkörper in unserer Siedlung. Aufgrund des Gebietserhaltungsanspruchs kann bereits die Festsetzung von Baugebieten mit bestimmtem Gebietscharakter durch einen Bebauungsplan demnach nachbarschützende Wirkung zugunsten aller	<b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Die Einwendungen beziehen sich erneut auf das Zulässigkeitsregime nach § 34 BauGB. Im Bebauungsplan wird konkret geregelt welche Dimensionierung und Art der baulichen Nutzung zulässig ist. Auf das bauliche Maß der Nutzung und den Bezug zur umgebenden Bebauung wird oben bereits eingegangen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet auslösen. Die Eigentümer der innerhalb eines Baugebiets gelegenen Grundstücke sind nämlich durch ein nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis verbunden, welches ein wechselseitiges Austauschverhältnis begründet.</p> <p>Dieser Gebietserhaltungsanspruch wird allein schon durch die Zulassung eines Vorhabens ausgelöst, dass mit dem Gebietscharakter des festgesetzten Baugebiets unvereinbar ist. Das BVerwG sieht hierin nämlich schon einen Angriff auf das schützenswerte nachbarliche Austauschverhältnis, indem es zu einer Verfremdung des Gebietes kommen kann. Der Nachbar erhält dadurch also einen über das Gebot der Rücksichtnahme hinausgehenden Schutz-/Abwehranspruch, denn damit kommt es gar nicht darauf an, ob das angegriffene Vorhaben nach den örtlichen Verhältnissen tatsächlich zu einer nachweislichen Beeinträchtigung des Nachbarn führt, solange es baurechtswidrig ist.</p> <p>Zunächst wird dadurch auch eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten am eigenen Grundstück bewirkt, denn der Eigentümer muss sich an die Maßgabe der jeweiligen Gebietsfestsetzungen halten. Andererseits müssen sich aber auch alle anderen Nachbarn im selben Baugebiet ihrerseits selbst an die Beschränkungen halten.</p>	
			<p><b>Maß der Nutzung steht in keinem Verhältnis zur Umgebung</b></p> <p>Die Gebäudegröße mit einer Anzahl von 38 plus 12 Wohnungen übersteigt bei weitem die ortsübliche Bebauung.</p> <p>18 Singlewohnungen + 20 Familienwohnungen in Schillerstraße!!!</p> <p>4 Singlewohnungen + 8 Familienwohnungen in Ganghoferstraße!!!</p> <p>Eine ressourcenschonende Bauweise wie anderorts üblich, ist leider bei diesem Bauprojekt in der Dimension nicht erkennbar.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Auf die Dimensionierung der Baukörper wird bereits oben eingegangen, worin weitere Beeinträchtigungen aus der Anzahl an Wohnungen gesehen werden geht hier nicht hervor. Hinsichtlich der Schonung von Ressourcen muss letztlich eine gegenteilige Einschätzung getroffen werden. Eine Nachverdichtung im Bestand ist dahingehend der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen vorzuziehen und gesetzlich verankert.</p>
			<p><b>Verletzung der Nachbarwürdigung</b></p> <p>Die Gebäudehöhe wirkt erdrückend auf die unmittelbare Nachbarschaft.</p> <p>Die Gebietstypisierung wird aufgrund der Bauart und Baugröße verletzt.</p> <p>Die Beibehaltung der Gebietstypisierung ist nicht mehr gegeben.</p> <p>Mit dem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen, ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet und das Lärmaufkommen in unserer bisherigen ruhigen Siedlung extrem.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird teilweise gefolgt</b></p> <p>Bezüglich der Dimensionierung der Baukörper wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Für die geplanten Wohngebiete bestehen Möglichkeiten einer Zufahrt über die Ganghoferstraße und über die Schillerstraße, sodass das Verkehrsaufkommen verteilt werden kann. Die bestehenden Verkehrswege sollten somit über ausreichende</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Hohe Emissionswerte aufgrund der Vielzahl von Fahrzeugen auf engstem Raum sind dadurch unvermeidlich.</p>	<p>Kapazitäten verfügen, Wohnverkehr aufzunehmen und über die Rosenstraße und die Ludwig-Thoma Straße zügig abzuleiten. Die verkehrsrechtlichen Regelungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind darüber hinaus grundsätzlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Bezüglich der Immissionssituation wird auf die obigen Ausführung bzw. die zwischenzeitlich erfolgten schalltechnischen Untersuchungen verwiesen. Eine Änderung der Planung darüber hinaus ist nicht veranlasst.</p>
			<p><b>Nutzungszuführung ist nicht definiert.</b>            Es ist nicht ersichtlich, ob es sich bei dem Projekt um einen Investor oder mehrere Anleger handelt.            Die Zielgruppe zur Belegung der Wohnungen ist ebenfalls nicht klar definiert. Schlechtesten Falls muss man mit Wanderzuwachs rechnen, was ein ständiges Wechseln der Bewohner mit sich bringt.            Soziale und kulturelle Konflikte, welche bei solch einer Einwohnerdichte unausweichlich sind — dazu gibt es genügend negativ Beispiele in größeren Städten — werden damit bei uns in der Siedlung im ähnlichen Stil Einzug erlangen.            Die vorliegenden Prognosen bezüglich Bevölkerungsentwicklung sind im Allgemeinen rückläufig — auch für die Stadt Teublitz — was aus einer Studie hervorgeht, welche die Stadt selbst in Auftrag gegeben hat. Des Weiteren sind derzeit ca. 150 Wohnungen im Stadtgebiet in Planung, bzw. wurde mit dem Bau bereits begonnen. Ein Wohnungsüberschuss ist zu erwarten.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b>            Es handelt sich um einen Angebotsbezogenen Bebauungsplan, eine Bindung an ein spezifisches Vorhaben oder Bewohnergruppen ist hiermit nicht verbunden. Es werden allerdings Voraussetzungen geschaffen etwa für Baukubaturen, die Wohnungen mit geringeren Größen zulassen als in den umliegenden Gebäuden in der Regel vorzufinden sind. Woraus hierbei konkret soziale und kulturelle Konflikte entstehen sollen bleibt unklar, allein die bauliche Dichte bietet dabei keine nachvollziehbare Begründung.            Zwar ist die Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit oft rückläufig gewesen, sowohl der aktuelle Trend als auch der trotz alledem erforderliche Auflockerungsbedarf machen einen zukünftigen Bedarf nach Wohnungen deutlich. Hierzu wird auf den derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan verwiesen.            Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
			<p>Bauvorhaben passt nicht in die vorhandene Infrastruktur.            Der Kanal ist aus den sechziger Jahren und wurde auf den Bedarf der Siedlung ausgelegt. Mit der extremen Verdichtung von Grundstücksflächen und der für die Ortverhältnisse überdimensionalen Baugröße auf engstem Raum, ist eine Kanalsanierung im großen Stil unausweichlich. Eine Kostenumlegung auf die Anwohner der Siedlung wird in keinsten Weise akzeptiert.            Da lt. schriftlicher Aussagen der Stadt die Anwohner keinerlei Kosten zu tragen haben, muss auch für die unausweichlich anstehende</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>            Bezüglich der konkreten Kanaldimensionierung und Wasserversorgungsleitungen wird auf die Erschließungsplanung verwiesen. Grundsätzlich kann die Ver- und Entsorgung gem. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 15.03.2017 sichergestellt werden.            Bezüglich der grundsätzlichen Belastung bei den Erschließungsbeiträgen, ist festzuhalten, dass Ausbaurbeiten für die umgebenden Erschließungsstraßen</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Kanalsanierung / -erweiterung ein Vertrag mit dem Investor / Bauträger abgeschlossen werden, dass dieser die entstehenden Kosten der Kanalsanierung(en) / -erweiterungen ebenfalls übernimmt.</p> <p>Alternativ kann auch die Stadt Teublitz mit einer Bürgschaft und einer notariellen Beurkundung die Anwohner von diesen Kosten freihalten. Die Wasserleitungen wurden in den fünfziger Jahren verlegt und sind ebenfalls auf den aktuellen Bedarf der Siedlung ausgelegt. Mit der extremen Verdichtung von Grundstücksflächen und der für die Ortverhältnisse überdimensionalen Größe auf engstem Raum, ist eine Sanierung / Erweiterung der Wasserversorgung im großen Stil ebenfalls unausweichlich. Eine Kostenumlegung auf die Anwohner der Siedlung wird ebenfalls in keinster Weise akzeptiert.</p> <p>Da lt. schriftlicher Aussagen der Stadt die Anwohner keinerlei Kosten zu tragen haben, muss auch für die unausweichlich anstehende Wasserversorgungssanierung / -erweiterung ein Vertrag mit dem Investor / Bauträger abgeschlossen werden, dass dieser die entstehenden Kosten dafür ebenfalls übernimmt.</p> <p>Alternativ kann auch wiederum die Stadt Teublitz mit einer Bürgschaft und einer notariellen Beurkundung die Anwohner von diesen Kosten freihalten.</p> <p>Eine Beteiligung der Anwohner mit den beiden vorhandenen Satzungen (EBS-Erschließungsbeitragssatzung und ABS-Ausbaubeitragssatzung) oder jeglicher neuer Umlagesatzungen ist vertraglich auszuschließen, da ja auch hier sicherlich wiederum der Investor / der Bauträger alle Kosten übernimmt und für die Anwohner keine etwaigen Kosten anfallen werden.</p> <p>Grundsätzlich sollte auch die Anzahl der geplanten Wohnungen auf die bestehende Infrastruktur abgestimmt werden und nicht umgekehrt.</p> <p>Die Tiefgarage nimmt fast die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch, dies bedeutet dass die Fläche ganzheitlich versiegelt wird. Die Regenmaßen können vom Mischkanal nicht mehr aufgenommen werden. Rückstau bei Starkregen im Kanal bis in die Hausanschlüsse der Anlieger ist die Folge. Forderungen zum Einbau von Rückstauklappen auf Kosten der Anlieger wird daher strikt abgelehnt.</p> <p>Alternativ kann auch hier die Stadt Teublitz mit einer Bürgschaft und einer notariellen Beurkundung die Anwohner auch von diesen Kosten freihalten — wenn es der Investor / Bauträger nicht vorsieht.</p>	<p>ohnehin aufgrund des Alters zumindest mittelfristig erforderlich sind. Durch die Planung und die damit verbundene Nutzungsdichte verringert sich jedoch der Umlegungsfaktor für die übrigen Anlieger, sodass anteilig ein geringerer Erschließungsbeitrag als bisher für diese anfällt. Keine Abwägung erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><b>Verkehr</b></p> <p>In der Schillerstraße befinden sich 15 Wohnhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser), die derzeitige Verkehrslage ist entsprechend ruhig. Durch die geplante Wohnanlage wird sich das Verkehrsaufkommen (auch in der weiteren Umgebung) sicherlich um ein Vielfaches erhöhen. Mit erhöhter Gefährdung der Anwohner und deren Kinder (spielende Kinder und Kinder, die auf dem Schulweg sind oder von der Schule kommen) zusätzlich bedingt durch die geringe Breite der Straße und fehlenden Gehwegen ist zu rechnen. Die Lärmbelästigung durch das höhere Verkehrsaufkommen wird sicherlich ebenfalls erheblich steigen; die Grenzwerte der TA Lärm sind hier entsprechend zu beachten und einzuhalten. Eine Sanierung der Zufahrtsstraßen wird sicherlich ebenfalls der Investor / der Bauträger im Rahmen des Beweissicherungsverfahrens oder auch die Stadt selbst übernehmen. Durch die geplanten Wohnanlagen mit 50 Wohneinheiten wird das Verkehrsaufkommen extrem für die Siedlungsverhältnisse zunehmen. Wegen dieser Mehrbelastung ist eine besondere Gefährdung der Anwohner und deren Kinder verstärkt durch die geringe Straßenbreite von ca. 5,40 Meter (Zufahrt Tiefgarage über Schillerstraße nur 5,13 Meter!) und der fehlenden Gehsteige unausweichlich. Im Worst-Case kommt es zu katastrophalen Zuständen: Rettungswege sind auf den schmalen Zufahrtsstraßen als auch um die Wohnanlage selbst mit parkenden Fahrzeugen verstellt, sodass es für Rettungsfahrzeuge unmöglich ist, an den Einsatzort zu kommen.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird teilweise gefolgt</b></p> <p>siehe oben</p> <p>Für die geplanten Wohngebiete bestehen Möglichkeiten einer Zufahrt über die Ganghoferstraße und über die Schillerstraße, sodass das Verkehrsaufkommen verteilt werden kann. Die bestehenden Verkehrswege sollten somit über ausreichende Kapazitäten verfügen, Wohnverkehr aufzunehmen und über die Rosenstraße und die Ludwig-Thoma Straße zügig abzuleiten. Gemäß Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 - ergänzt 2008) sind Wohnwege als unterste Straßenkategorie bis zu einer Verkehrsstärke von 150 Kfz/h ausgelegt. Auch mit der geplanten Bebauung ist auch in den Spitzenstunden nicht zu erwarten, dass sich eine höhere Verkehrsbelastung in der Schillerstraße ergibt. Ähnliches gilt für die Ganghoferstraße, obgleich diese aufgrund ihrer zum Teil verbindenden Funktion einen größeren Querschnitt besitzt. Nach den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen 2006 (FGSV) ist in den Tagesspitzen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von knapp 30 Kfz/h zu erwarten (Annahme 100 Einwohner im Plangebiet), dass sich auf die Schillerstraße und die Ganghoferstraße verteilt. In die Abwägung wird dabei einbezogen, dass die Querschnitte der beiden Straßen sich im unteren Spektrum der Straßenkategorie Wohnweg befinden. Die verkehrsrechtlichen Regelungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind darüber hinaus grundsätzlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Bezüglich der Befahrung mit Rettungsfahrzeugen, ist vom zukünftigen Vorhabenträger ein entsprechender Nachweis zu führen. Bezüglich der Immissionssituation wird auf die obigen Ausführung bzw. die zwischenzeitlich erfolgten schalltechnischen Untersuchungen verwiesen. Eine Änderung der Planung darüber hinaus ist nicht veranlasst.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Aufgrund der Gebäudehöhe müssen zusätzlich spezielle Brandschutzmaßnahmen erfüllt werden; unter anderem ist bei Bauten über 8 Meter Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenster oder Steilen ein Feuerwehrfahrzeug mit Drehleiter nach der BayBO gesetzlich vorgeschrieben. Solch ein Fahrzeug ist im Bestand der Feuerwehr Teublitz nicht vorhanden. Die Kosten dafür muss die Stadt aufbringen, heißt der Steuerzahler muss letztendlich dafür aufkommen.</p> <p>Aufgrund des Fehlens eines solchen Spezial-Fahrzeuges wurde bspw. beim Bau des Alten- und Pflegeheimes in Teublitz eine Geschosshöhe von max. „drei“ — entgegen der Planung tatsächlich nur noch gebaut.</p> <p>Was hat sich seitdem geändert, dass jetzt eine Geschosshöhe von „vier“ scheinbar kein Problem mehr für die Stadt darstellt?</p> <p>Wer haftet bei Problemen— wiederum der Investor / der Bauträger und auch wiederum die Stadt?</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Auf nachfolgender Planungsebene ist durch den Bauträger im Rahmen des Bauantrag ein Nachweis über den Brandschutz bzw. ein entsprechendes Rettungskonzept zu führen. Ein Leiterfahrzeug ist im Städtedreieck vorhanden (Burglengenfeld).</p> <p>Keine Abwägung erforderlich</p>
			<p>Gefährdung durch Veränderung des Grundwasserspiegels</p> <p>Wie bekannt, trifft man bereits bei einer Bautiefe von nur 2,90 Meter auf das Grundwasser. Durch den Bau der Tiefgarage greift man extrem in den Grundwasserhaushalt ein. Grundwasserabsenkung als auch das Aufstauen des Grundwassers haben verheerende Auswirkungen auf die Gebäude der Umgebung; scheinbar beabsichtigte Schäden sind unausweichlich.</p> <p>Wie sich bei einen solchen Eingriff die Grundwasserströme verändern, kann nicht berechnet werden —es bleibt ein unkalkulierbares Risiko — zumindest für die Anwohner in der Umgebung bzw. ganzen Siedlung.</p> <p>Schäden der Anwohner übernimmt ja auch hier sicherlich der Investor/ der Bauträger/ die Stadt.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Gemäß Fachstellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 15.03.2017 ist durch die vorgesehene Bebauung im Plangebiet einschließlich Tiefgarage keine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserhältnisse zu erwarten.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
			<p><b>Baustellenaktivitäten</b></p> <p>Die Zufahrtstraßen zur Baustelle sind, wie in einem reinen Wohngebiet mit 30-km/h-Zone üblich und erlaubt, teilweise mit parkenden Fahrzeugen belegt, so dass ein reibungsloser Baustellenverkehr sicherlich nicht immer gegeben ist.</p> <p>In den Wintermonaten wird die Breite der Straße zusätzlich durch Schneeanhäufungen begrenzt.</p> <p>Die Straßen in unserer Siedlung sind sehr schmal und können den geplanten Baustellenverkehr in dieser Größenordnung gar nicht</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Einwendungen beziehen sich auf die konkrete Bauabwicklung bzw. bauordnungsrechtliche Fragestellungen, die im Rahmen der nachfolgenden Projektebene zu berücksichtigen und auf die Begebenheiten vor Ort abzustimmen sind (in Form eines Baustellenlogistikkonzeptes). Ein entsprechender Hinweis erfolgt in der Begründung. Auch der Umgang mit Baulärm ist im Rahmen der konkreten Bauabwicklung zu berücksichtigen,</p>



Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>aufnehmen.  Die Schillerstraße und die Ganghoferstraße wurden in den 60er Jahren asphaltiert. Ein Straßenuntergrund, wie heute üblich, wurde damals für diese Nebenstraßen nicht eingebracht, was für die Beanspruchung der Straßen damals und bis heute auch ausreichend war und ist.  Die bisherige Sackgasse der Schillerstraße bis zur Zufahrt des Grundstückes ist außerdem noch enger und zusätzlich schlechter befestigt als der Rest der Schillerstraße.  Auch dies ist der Stadt bekannt und wird sicherlich entsprechend berücksichtigt werden.  Schäden der Anwohner übernimmt ja auch hier sicherlich der Investor / der Bauträger im Rahmen des Beweissicherungsverfahrens oder eben die Stadt selbst.  Um nur den Erdaushub von der Baustelle zu entfernen, sind etwa 650 Schwerlast-LkW (5-Achser!) erforderlich. Für die Betonarbeiten zur Erstellung der Fundamente und Tiefgaragen sind evtl. mindestens weitere 160 schwere Betonmischer erforderlich. Die unzähligen LkW's, die zusätzlich erforderlich sind, um die Baugeräte und Baumaterialien zur Baustelle in dieser Dimension zu bringen, brauchen nicht weiter detailliert zu werden — für die bestehenden Straßen der Siedlung der absolute Todesstoß.  Die Zufahrtsstraßen zur Baustelle sind aufgrund der Belastungen dann so geschädigt, dass diese von Grund auf saniert werden müssen. Die Umliegung der Kosten auf die Anlieger wird in keinster Weise akzeptiert.  Aber auch hier wird ja durch das Beweissicherungsverfahren der Investor / der Bauträger zur Kasse gebeten und die betroffenen Anwohner — evtl. auch wieder von der Stadt freigestellt werden.  Schwingungen und Vibrationen durch die Bauaktivitäten in der geplanten Größenordnung verursachen weiterhin irreparable Schäden an den Gebäuden der Anlieger.  Baumaschinen und Baufahrzeuge stellen zusätzlich eine unzumutbare Dauerbelastung (Lärm, Abgase, Vibrationen) während der gesamten Bauzeit (18-24 Monate!) für die Anlieger dar.  Diese Belastungen sind auch extrem gesundheitsschädlich und werden in keinster Weise toleriert. Wer haftet für Gesundheitsschäden?  U.U. nur die Stadt aufgrund der Vorgaben der Bauleitplanung?  Durch den Baustellenverkehr sind die Anlieger in ihrer Bewegungsfreiheit</p>	<p>da hierzu derzeit noch keine Einschätzung getroffen werden kann.  Grundsätzlich ist eine Erschließung vorhanden, auf Ebene des Bebauungsplanes ist darüber hinaus keine weitere Abwägung veranlasst.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>und Mobilität zusätzlich extrem eingeschränkt. Unsere Kinder, die auf dem Weg zur Schule und wieder nach Hause sind, als auch ältere Personen (Mehrheit in der näheren Umgebung!), sind dabei am stärksten gefährdet. Da in der Schillerstraße und auch in Teilen der anderen Zu- und Abfahrtstraßen keine Bürgersteige vorhanden sind, entstehen hier zusätzlich für unsere Kinder und Personen mit einem körperlichen Handikap nicht kalkulierbare Unfallrisiken durch den Baustellenverkehr. In unserer Siedlung sind überwiegend ältere Personen, welche von Zeit zu Zeit auch die Rettungsdienste in Anspruch nehmen müssen; ein Durchkommen für die Rettungsfahrzeuge ist während des Baustellenverkehrs schier unmöglich.</p> <p>Die Vielzahl und die Konzentration von schweren Geräten/Fahrzeugen, wie es bei solch einer Größenordnung der Baustelle der Fall ist, können die gesetzlichen Grenzwerte sicherlich nicht mehr einhalten. Extreme Lärm-, Feinstaub- und Abgasbelastungen sind die Folge, welche ebenfalls nicht akzeptiert werden.</p> <p>Schäden jeweiliger Art an Einfriedungen, Gebäuden, Verkehrsschilder, Lampen, Verteilerkästen, Einfahrten, Hoftore usw. sowie an Fahrzeugen der Anlieger, verursacht durch den Baustellenverkehr und den Baustellenaktivitäten, müssen ebenfalls vom Bauherrn oder von der Gemeinde beglichen werden.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass der Aushub der Tiefgarage teilweise bis an die Grundstücksgrenze geht, kann davon ausgegangen werden, dass die Wurzeln der Bäume und Sträucher in Grenznähe beschädigt werden und es in Folge zum Absterben kommt. Dies wird in keinsten Weise akzeptiert.</p>	
			<p><b>Tiefgarage</b> Tiefgaragen, die geplant sind, bedürfen bekanntlich eines entsprechend tiefen Aushubs. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um ein Gebiet handelt, in welchen bereits bei einer Tiefe von max. 3 Metern mit einem Grundwassereinbruch zu rechnen ist, ist es ebenfalls unverständlich, dass hier nicht auch entsprechende Gutachten bereits in der frühen Phase der Planung eingefordert wurden. Es stellt sich die Frage, ob Maßnahmen ergriffen werden müssen, um das Grundwasser entsprechend abzusenken. Bei einer Absenkung des Grundwasserspiegels sind aber Folgeschäden sowohl angrenzender als auch weiter entfernt liegender Gebäude und Grundstücke nicht</p>	<p><b>Den Anregungen wird gefolgt</b> Für den Bau einer Tiefgarage sind die hierfür erforderlichen Gutachten einzuholen (Boden, Grundwasser, Statik). Entsprechend der bisherigen Untersuchungen und auch gem. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 15.03.2017 ist nicht von einer wesentlichen Beeinflussung der vorhandenen Grundwasserverhältnisse auszugehen. Auf Ebene der Bauabwicklung wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Die Gewährleistung beträgt dabei 5 Jahre. In der Begründung ergeht ein entsprechender Hinweis.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>auszuschließen.  Ebenso sind bodenrechtliche Spannungen zu erwarten, die ebenfalls erhebliche Auswirkungen auf angrenzende und weiter entfernt liegende Gebäude und Grundstücke haben können.  Die Erstellung eines Gutachtens auf Kosten des Bauträgers in der Art, dass vor der Bebauung und nach der Bebauung alle Grundstücke und Gebäude der gesamten Siedlung einer Bestandsaufnahme unterzogen werden, um mögliche Bauschäden dokumentieren und feststellen zu können, ist angeraten und für die Anwohner sicherlich mehr als angemessen.  Der Beschluss in der Stadtratssitzung, dass mit dem beschleunigten Verfahren auch von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden kann, ist deshalb ebenso wenig nachvollziehbar.  Alleine die Planung dieser überdimensionalen Tiefgaragen wirft allerlei Fragen auf.  Wie kommen eine Stadtplanung und ein Stadtrat in Zusammenarbeit mit dem Gremium des sog. Bauausschusses auf diese haarsträubenden Pläne? In einer Kleinstadt, in der das Grundwasserproblem seit Jahrzehnten bekannt ist und es immer wieder zu Problem- und Schadensfällen gekommen ist und kommen wird auch schon ohne gigantische Tiefgaragen!  Gibt es in Teublitz tatsächlich einen Anwohner, der mit diesem Sachverhalt noch keine Probleme hatte?  Nicht umsonst sind auch in dieser Siedlung die Kellergeschosse ein halbes Stockwerk höher gebaut worden bzw. musste so gebaut werden, da das Grundwasserproblem ja seit Jahrzehnten bekannt ist.  Da in den angrenzenden Wohngebäuden zusätzlich mindestens die jeweiligen Kellergeschosse in sog. Bruchsteinbauweise errichtet wurden, sehr viele Häuser noch älter sind als die Eigentümer/ Mieter wird durch das Verbauen der geplanten Spundwände (einrütteln oder rammen!!) unverhältnismäßig in die Substanz der Wohngebäude und sonstigen Anlagen auf den Grundstücken der Anwohner—auch weitläufig — eingewirkt.  Die Schwingungen / Erschütterungen werden das ganze Viertel erzittern lassen und so manchen älteren Anwohner um den Verstand bringen — Sach- und Personenschäden jeglicher Art sind so wie so unausweichlich und scheinbar auch bereits von der Stadt eingeplant.</p>	<p>Eine Änderung der Planung ist darüber hinaus nicht veranlasst. Weitere Hinweise und Anregungen betreffen ggf. die vertraglichen Regelungen zwischen Stadt und zukünftigem Bauträger und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Aber auch hier zahlt ja alles der Investor / der Bauträger oder die Stadt und ein Beweissicherungsverfahren im Vorfeld wird dabei helfen, die Schäden auch dokumentieren zu können. Hoffentlich ist der Investor / die Stadt tatsächlich auch nach Jahren noch zahlungsfähig; ein gesetzliches Verfahren vor dem Gerichtsstand Schwandorf sollte dabei ebenso selbstverständlich sein wie auch eine Hinterlegung einer Bankbürgschaft sowohl des Investors / des Bauträgers — wie auch der Stadt Teublitz als Planungsorgan.</p>	
			<p><b>Rettungswege</b> Aufgrund der Anlagengröße sind zusätzlich entsprechende Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und entsprechende Rettungswege vorzusehen. Aufgrund der derzeitigen Straßenstruktur bei der Zufahrt über die Schillerstraße mit ca. 5,10 Metern Breite, Anwohnerfahrzeugen auf der Straße und kleinen Kurvenradien, ist es fraglich, ob die gesetzlichen Anforderungen vollumfänglich erfüllt werden können. Wie plant die Stadt Teublitz den reibungslosen Einsatz der Rettungskräfte (FFW, Notarzt, Krankenwagen, usw.) während der Bauzeit und danach — sowohl für die Baugrundstücke als auch für die bestehende Siedlung? Ist aktuell tatsächlich ein reibungsloser Einsatz aller Rettungskräfte im Ernstfall überhaupt gewährleistet? Hier ist eine schriftliche Stellungnahme der Brandschutzdienststelle als auch der zuständigen Stelle der Notarzteinsätze / Krankenwageneinsätze vorzulegen. Von welcher Gemeinde kann die Stadt Teublitz jederzeit ein sog. Leiterfahrzeug (Hubrettungsfahrzeug) zeitnah einsetzen, da dies aufgrund der Ausmaße der geplanten Bebauung auch nach der BayBO vorgeschrieben ist? Aufgrund der genannten Rätsel mit Verkehr, Parksituation, geplanten 18 — 24 Monate Bauzeit muss auch während der evtl. Bauzeit ein reibungsloser Einsatz gewährleistet sein. Wer haftet für Schäden bzw. im Schadensfall? Auch wieder der Investor / der Bauträger / die Stadt Teublitz?</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Auch hier beziehen sich die Einwendungen im Wesentlichen auf die konkrete Bauabwicklung bzw. bauordnungsrechtliche Fragestellungen, die im Rahmen der nachfolgenden Projektebene zu berücksichtigen und auf die Begebenheiten vor Ort abzustimmen sind.  Die Voraussetzungen für Rettungszufahrten sind bei der vorliegenden Breite gegeben und sind im Detail ebenfalls auf der nachfolgenden Projektebene nachzuweisen. Vgl. obige Ausführungen. Keine Abwägung erforderlich</p>
			<p><b>Versorgung</b> Die geplante Wohnanlage hat nachzeitigem Kenntnisstand, basierend auf der Größe der Anlage und der damit verbundenen Anzahl der</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Zwar wird das Stadtbild von Teublitz überwiegend geprägt durch Wohngebäude im Einfamilienhaussegment, dies spricht</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>künftigen Bewohner, einen urbanen Charakter, welches so im Innenbereich der Stadt Teublitz bis dato einzigartig ist. Die bestehende Wohngegend hat einen ländlichen Charakter und eine Infrastruktur, welche auf diese Anforderungen entsprechend ausgelegt wurde. Um den neuen Anforderungen in der Infrastruktur gerecht zu werden, müssen erhebliche Baumaßnahmen zur Erschließung des künftigen Baulandes erfolgen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Grundversorgung der geplanten Wohnanlage (Quelle: <a href="http://www.energiesparen-im-haushalt.de">http://www.energiesparen-im-haushalt.de</a>) Strombereitstellung ca. 800kW (entspricht 2 Blockheizkraftwerken) Brauchwasser, täglicher Durchschnittsverbrauch ca. 16.000 Liter Gas, täglicher Durchschnittsverbrauch in der Heizperiode ca. 340 m<sup>3</sup></li> <li>2. Abwasser Durchschnittliche tägliche Einleitung von ca. 15.000 Liter + ca. 7.000 Liter Regenwasser Die Abwassermengen der geplanten Wohnanlage können unter Umständen vom bestehenden Kanalsystem nicht aufgenommen werden und dies nicht nur zusätzlich - zu Stoßzeiten - bei höheren Niederschlagsmengen Eine Sanierung des bestehenden Kanalsystems zu Lasten der Anlieger— wie bereits in anderen Stadtbereichen praktiziert wird nicht akzeptiert.</li> <li>3. Aufgrund der gigantischen Ausmaße der geplanten Siedlung in der Siedlung ist auch zu klären, ob das bestehende Klärwerk die zusätzlichen immensen Abwassermengen überhaupt aufnehmen kann. Oder ob dadurch auch ein Ausbau des Klärwerks erforderlich ist — wobei die Kostenübernahme dafür sicherlich auch wieder der Investor / der Bauträger übernehmen wird. Entsprechende Verträge sind deshalb auch für die gesamte betroffene Bevölkerung unabdingbar.</li> </ol> <p>Abschließend stellt sich die Frage, wie die Stadt Teublitz mit städtebaulichen Verträgen mit dem Investor / Eigentümer / Bauträger dafür Sorge trägt, die angrenzenden Anwohner und alle weiteren Betroffenen vor den finanziellen Auswirkungen dieser gigantischen Baumaßnahme und den weiteren unausweichlichen Auswirkungen langfristig zu schützen.</p>	<p>jedoch nicht grundsätzlich dagegen auch Wohngebäude im Mehrfamilienhaussegment im Innerortsbereich zuzulassen. Vielmehr ist eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und etwa der Zunahme von Singlehaushalten o.ä. sinnvoll. Bezüglich der Wasser bzw. Abwasser Ver- und Entsorgung wird auf die obigen Ausführungen und die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden verwiesen. Im Übrigen ist die Versorgung im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, also auch der Versorgungsträger, sind keine Einwendungen bezüglich der Versorgung geltend gemacht worden. Keine Abwägung erforderlich</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Etwaige städtebauliche Verträge zwischen einem zukünftigen Bauträger und der Stadt Teublitz sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Teublitz</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Zudem stellt sich die Frage, warum die Stadt Teublitz „so sparsam“ wichtige Informationen an die Anleger bekannt gibt und nicht wie so oft propagiert, wirkliche Bürgernähe praktiziert?	zusätzlich zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, in einer Informationsveranstaltung über die vorliegende Planung informiert hat. Keine Abwägung erforderlich
3.	5 gleichlautende Stellungnahmen wie lfd. Nr. 1 mit Präsentation als Anlage, siehe Adressliste	12.03.2017	<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan zweier Wohnanlagen an der „Ganghoferstraße“ F1St.120-129/10 in 93155 Teublitz ein. Der derzeitige, ländliche Siedlungsbaucharakter unter Einbindung der existierenden Infrastruktur soll beibehalten werden. Basis des Widerspruchs ist der Bebauungsplan und Begründung mit Umweltbericht der Innenentwicklung der Stadt Teublitz nach §13a BauBG „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ Entwurf vom 24.11.2016 der Firma TB-Markert.</p> <p>Außerdem stimme ich den Argumenten des Widerspruchs der BI pro ländlicher Wohnungsbau voll zu und bitte diese für mich ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Widerspruchs-Themen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Form des Widerspruchs.</li> <li>• Mangelnde Einfügung in die nähere Umgebung.</li> <li>• Gebietserhaltungsanspruch wird nicht erfüllt.</li> <li>• Maß der Nutzung steht in keinem Verhältnis zur Umgebung.</li> <li>• Verletzung der Nachbarwürdigung.</li> <li>• Nutzungszuführung ist nicht definiert.</li> <li>• Bauvorhaben passt nicht in die vorhandene Infrastruktur.</li> <li>• Gefährdung durch Veränderung des Grundwasserspiegels.</li> <li>• Verkehr</li> <li>• Baustellenaktivitäten.</li> </ul> <p><b>Begründung des Widerspruchs.</b> Mangelnde Einfügung in die nähere Umgebung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die geplanten Wohngebäude passen sich in den gegebenen Siedlungscharakter in keinster Weise ein, so dass der ländliche Raum in seiner Würdigung verletzt wird.</li> <li>• Mit diesem Bau ist keine einheitliche Siedlungsgestaltung mehr gegeben.</li> </ul>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und dem Vorrang der Innenentwicklung auf der einen Seite und den städtebaulichen Dimensionen der Bestandsbebauung, erachtet der Stadtrat das geplante Maß der ermöglichten Baukörper für angemessen. Die Planung ermöglicht zwar abweichende Dachformen und in der Summe größere Baukörper als in der Umgebung vorzufinden sind, zum einen sind dabei jedoch die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten und zum anderen überschreitet die festgesetzte Ok baulicher Anlagen nicht die Referenzbauhöhe der höchsten umgebenden Bebauung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher gegenüber der umgebenden Bebauung aber auch gegenüber dem baulich gewachsenem Stadtbild im Allgemeinen als hinnehmbar erachtet.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Einwendungen lfd. Nr. 2 verwiesen, die inhaltlich im Wesentlichen identisch ist (in der vorliegenden Stellungnahme wird der Inhalt stichpunktartig wiedergegeben). Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwandführer nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Gebietserhaltungsanspruch wird nicht erfüllt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in der näheren Umgebung sind ausschließlich zweigeschossige Häuser mit Satteldächern. Ein vier geschossiges Wohngebäude wie geplant mit Flachdach ist einzigartig in Teublitz.</li> <li>• Die Dimensionen der Gebäude mit einer Größe von 50 mal 30 Meter sind gänzlich atypisch, extrem störend und wirken wie ein Fremdkörper in unserer Siedlung.</li> </ul> <hr/> <p>Maß der Nutzung steht in keinem Verhältnis zur Umgebung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gebäudegröße mit einer Anzahl von 38 plus 12 Wohnungen übersteigt bei weitem die ortsübliche Bebauung.</li> <li>• 18 Singlewohnungen +20 Familienwohnungen in Schillerstraße; 4 Singlewohnungen + 8 Familienwohnungen in Ganghoferstraße.</li> <li>• Eine ressourcenschonende Bauweise wie anderorts üblich, ist bei diesem Bauprojekt in der Dimension nicht erkennbar.</li> </ul> <hr/> <p>Verletzung der Nachbarwürdigung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gebäudehöhe wirkt erdrückend auf die unmittelbare Nachbarschaft.</li> <li>• Die Gebietstypisierung wird aufgrund der Bauart und Baugröße verletzt. Die Beibehaltung der Gebietstypisierung ist nicht mehr gegeben.</li> <li>• Mit dem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen, ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet und das Lärmaufkommen in unserer bisherigen ruhigen Siedlung extrem.</li> <li>• Hohe Emissionswerte aufgrund der Vielzahl von Fahrzeugen auf engstem Raum.</li> </ul> <hr/> <p>Nutzungszuführung ist nicht definiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist nicht ersichtlich ob es sich bei dem Projekt um einen Investor oder mehrere Anleger handelt.</li> <li>• Die Zielgruppe zur Belegung der Wohnungen ist ebenfalls nicht klar definiert. Schlechtesten Falls muss man mit Wanderzuwachs rechnen, was ein ständiges Wechseln der</li> </ul>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Bewohner mit sich bringt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soziale und kulturelle Konflikte, welche bei solch einer Einwohnerdichte unausweichlich sind, dazu gibt es genügend negativ Beispiele in größeren Städten, werden damit bei uns in der Siedlung im ähnlichen Stil Einzug erlangen.</li> <li>• Die vorliegenden Prognosen bezüglich Bevölkerungsentwicklung sind im Allgemeinen rückläufig- auch für die Stadt Teublitz, was aus einer Studie hervorgeht, welche die Stadt selbst in Auftrag gegeben hat. Des Weiteren sind derzeit ca. 150 Wohnungen im Stadtgebiet in Planung, beziehungsweise wurden mit dem Bau bereits begonnen. Ein Wohnungsüberschuss ist zu erwarten.</li> </ul> <hr/> <p>Bauvorhaben passt nicht in die vorhandene Infrastruktur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kanal ist aus den sechziger Jahren und wurde auf den Bedarf der Siedlung ausgelegt. Mit der extremen Verdichtung von Wohnungen und für Ortverhältnisse überdimensionalen Größe auf engstem Raum, ist eine Kanalsanierung im großen Stil unausweichlich. Eine Kostenumlegung auf die Anwohner der Siedlung wird in keinster Weise akzeptiert.</li> <li>• Wasserleitungen wurden in den fünfziger Jahren verlegt und wurden auf den Bedarf der Siedlung ausgelegt. Mit der extremen Verdichtung von Wohnungen und für Ortverhältnisse überdimensionalen Größe auf engstem Raum, ist eine Sanierung der Wasserversorgung im großen Stil unausweichlich. Eine Kostenumlegung auf die Anwohner der Siedlung wird in keinster Weise akzeptiert.</li> <li>• Die Anzahl an Wohnungen muss auf die bestehende Infrastruktur abgestimmt werden und nicht umgekehrt.</li> <li>• Die Tiefgarage nimmt fast die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch, dies bedeutet dass die Fläche ganzheitlich versiegelt wird. Die Regenmaßen können vom Mischkanal nicht mehr aufgenommen werden.</li> <li>• Rückstau bei Starkregen im Kanal bis in die Hausanschlüsse der Anlieger sind die Folge. Forderungen zum Einbau von Rückstauklappen auf Kosten der Anlieger wird strikt abgelehnt.</li> </ul>	



Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die geplante Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten wird das Verkehrsaufkommen extrem für die Siedlungsverhältnisse zunehmen. Wegen des genannten Verkehrsaufkommens, ist eine besondere Gefährdung der Anwohner und deren Kinder verstärkt durch die geringe Straßenbreite von 5.40 Meter und der fehlenden Gehsteige unausweichlich.</li> <li>• Im Worst-Case kommt es zu katastrophalen Zuständen, Rettungswege sind auf den schmalen Zufahrtsstraßen als auch um die Wohnanlage selbst mit parkenden Fahrzeugen verstellt, sodass es für Rettungsfahrzeuge unmöglich ist an den Einsatzort zu kommen.</li> <li>• Aufgrund der Gebäudehöhe müssen spezielle Brandschutzmaßnahmen erfüllt werden, unter anderem ist ab 8 Meter Gebäudehöhe ein Feuerwehrfahrzeug mit Drehleiter erforderlich. Solch ein Fahrzeug ist im Bestand der Feuerwehr Teublitz nicht vorhanden. Die Kosten dafür muss die Stadt aufbringen, heißt der Steuerzahler muss letztendlich dafür aufkommen.</li> </ul> <p>Gefährdung durch Veränderung des Grundwasserspiegels.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei einer Bautiefe von 2.90 Meter kommt bereits das Grundwasser. Durch den Bau der Tiefgarage greift man extrem in den Grundwasserhaushalt ein. Grundwasserabsenkung als auch Aufstauen des Grundwassers haben verheerende Auswirkungen auf die Gebäude der Umgebung, Schäden sind unausweichlich.</li> <li>• Wie sich bei einen solchen Eingriff die Grundwasserströme verändern, kann nicht berechnet werden- es bleibt ein unkalkulierbares Risiko für die Anwohner in der Umgebung.</li> </ul> <p>Baustellenaktivitäten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Straßen in unserer Siedlung sind sehr schmal und können den Baustellenverkehr in dieser Größenordnung nicht aufnehmen.</li> </ul>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Schillerstraße und Ganghoferstraße wurden in den 60er Jahren asphaltiert. Ein Straßenuntergrund, wie heute üblich, wurde damals für diese Nebenstraßen nicht eingebracht was für die Beanspruchung der Straßen damals und heute auch ausreichend war und ist.</li> <li>• Um den Erdaushub von der Baustelle zu entfernen, sind etwa 650 Schwerlast-LKW erforderlich. Für die Betonarbeiten zur Erstellung der Fundamente und Tiefgaragen sind mindestens weitere 160 schwere Betonmischer erforderlich. Die unzähligen LKWs die erforderlich sind um Baugeräte und Baumaterialien zur Baustelle in dieser Dimension zu bringen, brauchen nicht weiter detailliert zu werden.</li> <li>• Die Zufahrtsstraßen zur Baustelle sind aufgrund der Belastungen so geschädigt, dass diese von Grund auf saniert werden müssen. Die Umlegung der Kosten auf die Anlieger wird in keinster Weise akzeptiert.</li> <li>• Schwingungen und Vibrationen durch die Bauaktivitäten in der Größenordnung verursachen irreparable Schäden an den Gebäuden der Anlieger.</li> <li>• Baumaschinen und Baufahrzeuge stellen eine unzumutbare Dauerbelastung (Lärm, Abgase, Vibrationen) während der gesamten Bauzeit für die Anlieger dar.</li> <li>• Diese Belastungen sind gesundheitsschädlich und werden in keinster Weise toleriert.</li> <li>• Durch den Baustellenverkehr sind die Anlieger in ihrer Bewegungsfreiheit und Mobilität extremst eingeschränkt. Unsere Kinder die am Weg zur Schule und wieder nach Hause sind als auch ältere Personen sind am stärksten gefährdet. Da in der Schillerstraße und auch in Teilen der anderen Zu- und Abfahrtstraßen keine Bürgersteige vorhanden sind, entstehen hier für unsere Kinder und Personen mit einem körperlichen Handicap nicht kalkulierbare Unfallrisiken durch den Baustellenverkehr. In unserer Siedlung sind überwiegend ältere Personen, welche von Zeit zu Zeit auch die Rettungsdienste in Anspruch nehmen müssen, ein schnelles Durchkommen für die Rettungsfahrzeuge ist während des Baustellenverkehrs schier</li> </ul>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>unmöglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Vielzahl und die Konzentration von schweren Geräten/Fahrzeugen, wie es bei solch einer Größenordnung der Baustelle der Fall ist, können die Grenzwerte nicht mehr einhalten. Extreme Lärm-, Feinstaub- und Abgasbelastungen sind die Folge, welche nicht akzeptiert werden.</li> <li>• Schäden jedweiliger Art an Einfriedungen, Gebäuden, Verkehrsschilder, Lampen, Verteilerkästen, Einfahrten und Hoftore sowie an Fahrzeugen der Anlieger verursacht durch den Baustellenverkehr und Baustellenaktivitäten müssen vom Bauherrn oder von der Gemeinde beglichen werden.</li> </ul> <p>Aufgrund der Tatsache, dass der Aushub bis an die Grundstücksgrenze geht, kann davon ausgegangen werden, dass die Wurzeln der Bäume und Sträucher in Grenznähe beschädigt werden und es in Folge zum Absterben kommt. Dies wird in keinster Weise akzeptiert.</p>	
4.	Wie lfd.Nr. 2 mit unvollständiger Anlage		<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan zweier Wohnanlagen an der „Ganghoferstraße“ FIST-Nr. 120 - 129/10 in 93158 Teublitz ein. Der derzeitige, ländliche Siedlungsbaucharakter unter Einbindung der existierenden Infrastruktur soll beibehalten werden. Basis des Widerspruchs ist der Bebauungsplan und Begründung mit Umweltbericht der Innenentwicklung der Stadt Teublitz nach § 13 a Bau BG „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ Entwurf vom 24.11.2016 der Firma TB-Markert.</p> <p>Außerdem stimme ich den Argumenten des Widerspruchs der BI pro ländlicher Wohnungsbau voll zu und bitte diese für mich ebenfalls zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und dem Vorrang der Innenentwicklung auf der einen Seite und den städtebaulichen Dimensionen der Bestandsbebauung, erachtet der Stadtrat das geplante Maß der ermöglichten Baukörper für angemessen. Die Planung ermöglicht zwar abweichende Dachformen und in der Summe größere Baukörper als in der Umgebung vorzufinden sind, zum einen sind dabei jedoch die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten und zum anderen überschreitet die festgesetzte Ok baulicher Anlagen nicht die Referenzbauhöhe der höchsten umgebenden Bebauung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher gegenüber der umgebenden Bebauung aber auch gegenüber dem baulich gewachsenem Stadtbild im Allgemeinen als hinnehmbar erachtet.</p> <p>Im Übrigen wird auf die vorangegangenen Ausführungen zu den Einwendungen verwiesen, die der Bürgerinitiative zugeordnet werden können.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwanderin nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.		19.03.2017	<p>Fehlinformation bzw. Zurückhaltung von Informationen seitens Fr. Schmidkunz dem neuen Eigentümer gegenüber bezüglich des geplanten Verkaufs des vorderen Grundstückes (Einfahrt + Beete) an Fr. Kaufmann!</p> <p>Wegfall „aller“ Parkplätze, die für Kunden, Lieferanten u. Vertreter dringend benötigt werden!</p> <p>Bestehendes Tor als Baustelleneinfahrt nutzbar?</p> <p>Wenn Baustelle offen ist, besteht die Gefahr von Diebstählen auf unserem Grundstück!</p> <p>Durch den Zukauf des Grundstückes (Einfahrt + Beete) wie mit Fr. Schmidkunz mehrmals besprochen (aber leider nicht schriftlich) sollten Parkplätze, Stellflächen für Container und Flächen für die Kultur von Pflanzen entstehen! Diese stehen in keinsten Weise mehr zur Verfügung!! Frühling-, Sommer-, und Herbstkulturen können somit auch nicht, wie die letzten Jahre, in dieser Weise selbst kultiviert werden! Schaden ca. 15.000 — 20.000 €</p> <p>Wegfall von Flächen für die Lagerung von Zweigen und Schnittgrün für das Wintergeschäft!</p> <p>Parkplatzsituation und Stellfläche für Container während und nach der Bauphase! Zubringersituation für Kunden, Lieferanten und Vertreter während und nach der Bauphase!</p> <p>Freilandverkauf hinter blauer Halle nicht mehr möglich!</p> <p>Schäden an Gewächshäusern und Gebäuden während und Folgeschäden nach der Bauphase!</p> <p>Langzeitschäden in Folge der Grundwasserabsenkung u. Umleitung an allen bestehenden Gewächshäusern und Gebäuden! Garage, Gewächshäuser, Wohn- und Geschäftsgebäude!</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Die Einwendungen beziehen sich im Wesentlichen auf die bisherige Mitbenutzung des Flurstücks Nr. 120 sowie eigene Absichten zur Erweiterung. Es handelt sich hierbei letztlich um privatrechtliche Fragestellungen, die nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes sind, sofern nicht realistisch absehbar ist, dass das besagte Grundstück für die Erweiterung des Gartenbaubetriebes herangezogen werden kann.</p> <p>Dies gilt sowohl für die Lager-, Verkaufs- und Stellflächen, Einfriedung bzw. Absicherung als auch für Stellplätze. Weitere Einwendungen beziehen sich auf den Ablauf in der Bauphase. Hierzu ist zum einen auf privatrechtliche Schadensabwehransprüche verwiesen und zum anderen auf die nachfolgende Projektebene bzw. die Erschließungsplanung.</p> <p>Bezüglich der Bedenken hinsichtlich einer möglichen Grundwasserabsenkung wird auf die Fachstellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 15.03.2017 verwiesen, in der dargelegt wird, dass eine wesentliche Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse nicht zu erwarten ist.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Hierfür sind 5 Jahre Haftungszeit nicht ausreichend! Eine Verlängerung auf 10 Jahre sind notwendig!!!!</p> <p>Wiederherstellung der zu begehenden und zu befahrenden Flächen in und zur Gärtnerei!</p> <p>Abgrenzung nach Beendigung der Bauphase.</p> <p>Zu erwartende massive Umsatzeinbußen mit denen in der Bauphase und auch im Anschluss zu rechnen sind!!! Wer kommt dafür auf? Wer zahlt laufende Kosten? Kredit Sparkasse — Steuer Stadt Gas Wasser Strom Versicherungen</p> <p>Job, Firma, Wohnung .... bis zur Obdachlosigkeit. Grundstück wird so eingeeengt, dass ein vernünftiges Arbeiten nicht mehr möglich ist! GRENZE NUR CA. 40 CM AM LETZTEN GEWÄCHSHAUS</p>	
		18.04.2017 (verspätet eingegangen )	<p>Unsere Mandanten betreiben in der Ganghoferstraße in Teublitz eine Gärtnerei. Im Zusammenhang mit dem Bau der „Wohnanlage Ganghoferstraße“ drohen sowohl unseren Mandanten selbst als auch deren Gewerbebetrieb erhebliche Beeinträchtigungen. Unsere Mandanten haben uns sämtliche relevanten Unterlagen vorgelegt und den zugrundeliegenden Sachverhalt umfassend geschildert.</p> <p>Insoweit ist voranzustellen, dass unsere Mandanten der geplanten Entwicklung grundsätzlich offen gegenüber stehen, allerdings natürlich darauf bestehen müssen, dass ihre berechtigten Belange sowohl während der Bauphase als auch in der Folge ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Zu diesem Zwecke haben unsere Mandanten im Rahmen der erfolgten Bürgerbeteiligung auch bereits selbst eine entsprechende Stellungnahme mit einer Erläuterung ihrer Bedenken abgegeben.</p> <p>Insoweit ist nochmals hervorzuheben, dass das „Parkplatzproblem“ sowohl während der Bauphase als auch in der Folge die dringendste zu</p>	<p><b>Keine Behandlung</b> (Stellungnahme verspätet eingegangen)</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>klärende Frage für unsere Mandanten darstellt. Das Problem der Sicherstellung ausreichender Parkflächen ist gerade für den Gewerbebetrieb unserer Mandanten von existenzieller Bedeutung und sie gehen berechtigterweise davon aus, dass insoweit eine angemessenen Lösung sowohl über bauordnungs- als auch bauplanungsrechtliche Vorschriften zu erreichen sein sollten.</p> <p>Abschließend möchten wir nochmals betonen, dass unsere Mandanten jederzeit bereit sind, aktiv an einer konstruktiven Lösung für alle beteiligten Seiten mitzuwirken. Sollten insoweit während der weiteren Planungsphase Fragen auftauchen, welche entweder unsere Mandanten direkt oder deren Gewerbebetrieb betreffen, wäre es sicherlich sinnvoll, unsere Mandanten unverzüglich entsprechend einzubinden. Unseren Mandanten liegt sehr viel daran, mögliche Konfliktpunkte bereits während der Planungsphase auszuräumen umso eventuelle weiterführende Schritte bzw. Streitigkeiten nach einer eventuellen Erteilung der Genehmigungen von vornherein auszuschließen.</p>	
6.		22.03.2017	<p>Die geplanten Wohngebäude passen sich in den gegebenen Siedlungscharakter in keinster Weise ein, so dass der ländliche Raum keine hinreichende Berücksichtigung erfährt. Mit diesem Bau ist keine einheitliche Siedlungsgestaltung mehr gegeben.</p> <p>Die Dimensionen der Gebäude mit einer Größe von 50 m x 30 m sind außerdem gänzlich atypisch, extrem störend und wirken wie ein Fremdkörper in der Siedlung. Dies betrifft auch und gerade unseren Mandanten als Bewohner des Grundstücks mit der Fl.Nr. 118/8 (Schillerstr. 6).</p> <p>Die Gebäudegröße mit einer Anzahl von 38 + 12 Wohnungen übersteigt bei weitem die ortsübliche Bebauung. Die Gebäudehöhe wirkt erdrückend auf die unmittelbare Nachbarschaft einschließlich unseres Mandanten.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Die erhobenen Einwendungen sind im Wesentlichen mit denen aus Stellungnahme lfd. Nr. 2 identisch.</p> <p>Zwar wird das Stadtbild von Teublitz überwiegend geprägt durch Wohngebäude im Einfamilienhaussegment, dies spricht jedoch nicht grundsätzlich dagegen auch Wohngebäude im Mehrfamilienhaussegment im Innerortsbereich zuzulassen. Vielmehr ist eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und etwa der Zunahme von Singlehaushalten o.ä. sinnvoll. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung sind dabei so gefasst, dass die baulichen Dimensionen der umgebenden Bebauung in der Höhe nicht gesprengt werden. Einzig der durch die festgesetzten Baugrenzen ermöglichte Bautyp sowie die zulässigen Dachformen (u.a. Flachdach) lässt größere bzw. massiverer bauliche Dimensionen zu als in der Umgebung vorhanden sind. Gegenüber dem oben beschriebenen Anspruch ein diversifiziertes Wohnangebot zu ermöglichen, wird der Eingriff in die bestehende bauliche Siedlungsstruktur als hinnehmbar</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
				erachtet. Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.
			Hiermit wird auch ein hohes Verkehrsaufkommen einhergehen, Lärm und Abgase, Staub und Feinstaub werden zunehmen. Aussagekräftige Gutachten hierzu gibt es offenbar noch nicht.	<b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt</b> Zur Ermittlung der zukünftigen Lärmsituation wurden Schalltechnische Untersuchungen erstellt. Diese werden dem Bebauungsplan beigefügt. Ein besonderer Anlass zur Ermittlung von Staub/Feinstaub und Abgase auf Ebene des Bebauungsplanes kann hingegen nicht erkannt werden.
			Unser Mandant rügt auch und vor allem die fehlende Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die vorliegenden Prognosen bezüglich Bevölkerungsentwicklung sind im Allgemeinen rückläufig, auch für die Stadt Teublitz, was aus einer Studie hervorgeht, welche die Stadt selbst in Auftrag gegeben hat. Des Weiteren sind derzeit, soweit unser Mandant weiß, ca. 150 Wohnungen im Stadtgebiet in Planung, soweit nicht bereits mit dem Bau begonnen wurde. Ein Wohnungsüberschuss ist zu erwarten.	<b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Zwar ist die Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit oft rückläufig gewesen, sowohl der aktuelle Trend als auch der trotz alledem erforderliche Auflockerungsbedarf machen einen zukünftigen Bedarf nach Wohnungen deutlich. Hierzu wird auf den derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan verwiesen. Eine fehlende Erforderlichkeit kann daher nicht erkannt werden. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
			Das Bauvorhaben passt außerdem nicht in die vorhandene Infrastruktur. Der Kanal ist aus den 60er Jahren und wurde auf den Bedarf der Siedlung ausgelegt. Mit der extremen Verdichtung von Wohnungen und der überdimensionalen Größe auf engstem Raum (gemessen an den Verhältnissen vor Ort), ist eine Kanalsanierung in großem Stil unausweichlich. Eine Kostenumlegung auf die Anwohner der Siedlung kann unser Mandant aber nicht akzeptieren. Die Wasserleitungen wurden in den 50er Jahren verlegt und auf den Bedarf der Siedlung ausgelegt. Mit der extremen Verdichtung von Wohnungen und überdimensionalen Größe auf engstem Raum (gemessen an den Verhältnissen vor Ort), ist eine Sanierung der Wasserversorgung im großen Stil unausweichlich. Auch insoweit kann unser Mandant eine Kostenumlegung auf die Anwohner aber nicht akzeptieren. Die Tiefgarage nimmt fast die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch. Dies bedeutet, dass die Fläche ganzheitlich versiegelt wird. Die Regenmassen können vom Kanal nicht mehr aufgenommen werden, Ein Rückstau im Kanal bei Starkregen bis in die Hausanschlüsse der	<b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Gemäß Fachstellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 15.03.2017 ist durch die vorgesehene Bebauung im Plangebiet einschließlich Tiefgarage keine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserhältnisse zu erwarten. Im Übrigen wird für die Dimensionierung der Kanalisation auf die Erschließungsplanung verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Anlieger wird die Folge sein. Unserem Mandanten und den weiteren Anliegern ist aber nicht zuzumuten, auf ihre Kosten Rückstauklappen einzubauen.	
			Wie bereits angedeutet, wird durch die geplante Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten das Verkehrsaufkommen extrem zunehmen. Eine Gefährdung der Anwohner und deren Kinder ist zu befürchten, verstärkt durch die geringe Straßenbreite von 5,40 m und fehlende Gehsteige.	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Gemäß Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 - ergänzt 2008) sind Wohnwege als unterste Straßenkategorie bis zu einer Verkehrsstärke von 150 Kfz/h ausgelegt. Auch mit der geplanten Bebauung ist auch in den Spitzenstunden nicht zu erwarten, dass sich eine höhere Verkehrsbelastung ergibt. Nach den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen 2006 (FGSV) ist in den Tagesspitzen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von knapp 30 Kfz/h zu erwarten (Annahme 100 Einwohner im Plangebiet), dass sich auf die Schillerstraße und die Ganghoferstraße verteilt.</p> <p>In die Abwägung wird dabei einbezogen, dass sich der vorhandene Querschnitt innerhalb dieser Straßenkategorie vergleichsweise gering darstellt. Darüber hinaus sind verkehrsrechtliche Regelungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.</p>
			Besonders hervorzuheben ist die Gefährdung durch eine Veränderung des Grundwasserspiegels. Bei einer Bautiefe von 2,90 m kommt bereits das Grundwasser. Durch den Bau der Tiefgarage greift man extrem in den Grundwasserhaushalt ein. Sowohl eine Grundwasserabsenkung als auch ein Aufstau des Grundwassers haben aber verheerende Auswirkungen auf die Gebäude der Umgebung. Schäden erscheinen unausweichlich.	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Gemäß Fachstellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 15.03.2017 ist durch die vorgesehene Bebauung im Plangebiet einschließlich Tiefgarage keine wesentlichen Beeinträchtigung der Grundwasserhältnisse zu erwarten.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
			Darüber hinaus sind die Straßen in der Siedlung sehr schmal und können den Baustellenverkehr in dieser Größenordnung nicht aufnehmen. Die Schillerstraße und die Ganghoferstraße wurden in den 60er Jahren asphaltiert. Ein Straßenuntergrund, wie heute üblich, wurde damals für diese Nebenstraßen nicht eingebracht. Um den Erdaushub von der Baustelle zu entfernen, dürften etwa 650	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Einwendungen beziehen sich auf die konkrete Bauabwicklung bzw. bauordnungsrechtliche Fragestellungen, die im Rahmen der nachfolgenden Projektebene zu berücksichtigen und auf die Begebenheiten vor Ort abzustimmen sind. Auf Ebene der Bauabwicklung wird ein</p>



Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Schwerlast-Lkw erforderlich sein. Für die Betonarbeiten zur Erstellung der Fundamente und Tiefgaragen wird es mindestens weitere 160 schwere Betonmischer brauchen. Die unzähligen Lkws, die erforderlich sind, um Baugeräte und Baumaterialien zur Baustelle in dieser Dimension zu bringen, bewirken ein erhebliches Schadenspotential.</p> <p>Es ist dabei nicht zu akzeptieren, dass die Zufahrtstraßen zur Baustelle aufgrund dieser Belastungen so geschädigt werden, dass sie von Grund auf saniert werden müssen. Eine Umlegung solcher Kosten auf unseren Mandanten und die weiteren Anlieger kann nicht akzeptiert werden.</p> <p>Gleiches gilt für Schwingungen und Vibrationen durch die Bauaktivitäten in dieser Größenordnung, die ebenfalls Schäden an den Gebäuden sowie am Inventar der Umgebungsbebauung bewirken können.</p> <p>Baumaschinen und Baufahrzeuge stellen außerdem eine unzumutbare Dauerbelastung während der gesamten Bauzeit für die Anlieger dar (Lärm, Abgase, Vibrationen). Diese Belastungen sind gesundheitsschädlich und werden in keinsten Weise toleriert.</p> <p>Hinzu kommt noch, dass durch den Baustellenverkehr die Anlieger in ihrer Bewegungsfreiheit und Mobilität sehr stark eingeschränkt werden. Kinder auf dem Schulweg sowie Senioren sind am stärksten gefährdet. Da in Teilen der Schillerstraße und auch in Teilen der anderen Zu- und Abfahrtsstraßen keine Bürgersteige vorhanden sind, entstehen hier für Kinder und Senioren unkalkulierbare Unfallrisiken durch den Baustellenverkehr.</p> <p>Die Vielzahl und die Konzentration von schweren Geräten und Fahrzeugen, wie sie bei solch einer Größenordnung der Baustelle eingesetzt werden, können die Grenzwerte nicht mehr einhalten. Extreme Lärm-, Feinstaub- und Abgasbelastungen sind die Folge. Auch dies kann nicht hingenommen werden.</p>	<p>Beweissicherungsverfahren durchgeführt. In der Begründung ergeht ein entsprechender Hinweis.</p> <p>Grundsätzlich ist eine Erschließung vorhanden, auf Ebene des Bebauungsplanes ist darüber hinaus keine weitere Abwägung veranlasst.</p>
			<p>Schließlich wird durch den massiven Aushub der Baugrube, der bis an die Grundstücksgrenze geht, erheblich in die Natur eingegriffen. Wurzeln von Bäumen und Sträuchern in Grenznähe werden zerstört und sterben ab. Dies kann in keiner Weise hingenommen werden.</p> <p>Aus all diesen Gründen bitten wir, die Planung aufzugeben. Über das Ergebnis Ihrer Abwägungen wollen Sie uns unaufgefordert informieren</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Einwendungen beziehen sich auf die konkrete Bauabwicklung bzw. bauordnungsrechtliche Fragestellungen, die im Rahmen der nachfolgenden Projektebene zu berücksichtigen und auf die Begebenheiten vor Ort abzustimmen sind.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
7.		20.03.2017	<p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan zweier Wohnanlagen an der Ganghoferstraße FlSt. 120-129/10 in 93158 Teublitz ein.</p> <p>Es muss unbedingt durch unabhängige Gutachter festgestellt werden ob die Anliegerstraßen (Ganghofer —Schillerstraße) für den enormen Baustellenverkehr entsprechend ausgelegt sind. Hier ist sicher zu stellen, dass der Investor sämtliche Kosten für die Instandsetzung der Straßenkörper, der Kanäle und der Wasserleitungen zu tragen hat. Der Istzustand ist in einem neutralen Gutachten zu dokumentieren. Der Investor muss eine ausreichende Bürgschaft bei einer örtlichen Bank hinterlegen, auf welche die Stadt Teublitz mit Sicherheit im Schadensfall zurückgreifen kann. Die Straßenanlieger dürfen in keiner Weise finanziell belastet werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Einwendungen beziehen sich auf die konkrete Bauabwicklung, bauordnungsrechtliche Fragestellungen sowie die Vertragsgestaltung zwischen Stadt und Bauträger, die im Rahmen der nachfolgenden Projektebene zu berücksichtigen und auf die Begebenheiten vor Ort abzustimmen sind. Dabei soll auch ein Baustellenlogistikkonzept erstellt werden um einen konfliktarmen Bauablauf zu gewährleisten. Auf Ebene der Bauabwicklung wird zudem ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. In der Begründung ergeht ein entsprechender Hinweis. Grundsätzlich ist eine Erschließung vorhanden, auf Ebene des Bebauungsplanes ist darüber hinaus keine weitere Abwägung veranlasst.</p>
		20.03.2017	<p>Nach Auffassung der Unterzeichner fügen sich die geplanten Baukörper in keinsten Weise in die gewachsene Umgebung ein (zu hoch, Flachdach etc.). Wir erwarten, dass die Hochbauabteilung der Stadt Teublitz mit aller Nachdrücklichkeit auf den Investor und das Planungsbüro Markert einwirkt, damit die geplanten Gebäude auf maximal 3 Stockwerke begrenzt wird und das jedes geplante Bauwerk mit einem Satteldach mit roter Dacheindeckung versehen wird. Die maximale Firsthöhe muss auf 12,60 m begrenzt werden.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Zwar wird das Stadtbild von Teublitz überwiegend geprägt durch Wohngebäude im Einfamilienhaussegment, dies spricht jedoch nicht grundsätzlich dagegen auch Wohngebäude im Mehrfamilienhaussegment im Innerortsbereich zuzulassen. Vielmehr ist eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und etwa der Zunahme von Singlehaushalten o.ä. sinnvoll. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung sind dabei so gefasst, dass die baulichen Dimensionen der umgebenden Bebauung in der Höhe nicht gesprengt werden. Einzig der durch die festgesetzten Baugrenzen ermöglichte Bautyp sowie die zulässigen Dachformen (u.a. Flachdach) lässt größere bzw. massiverer bauliche Dimensionen zu als in der Umgebung vorhanden sind. Gegenüber dem oben beschriebenen Anspruch ein diversifiziertes Wohnangebot zu ermöglichen, wird der Eingriff in die bestehende bauliche Siedlungsstruktur als hinnehmbar erachtet. Bezüglich der Festsetzung maximaler Bauhöhen wird darauf</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
				hingewiesen, dass eine Oberkante von maximal 12 m festgesetzt wurde und somit die geforderte Firsthöhe bereits unterschritten wird. Die Festsetzung einer roten Dacheindeckung ist bereits aufgrund der umgebenden Bebauung kaum angemessen zu begründen (Dächer des angrenzenden Gartenbaubetriebs/ anthrazitfarbene Dacheindeckungen in der Umgebung). Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.
		20.03.2017	Nach dem wir Anlieger der Schillerstraße sind muss dringend überprüft und durch Gutachter festgestellt werden, ob die bestehenden Abwasserkanäle, für die zu erwartenden Wassermengen ausgelegt sind. Das gesamte Kanalsystem in diesem Bereich ( Schillerstraße — Ganghoferstrasse ) wurde seinerzeit für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geplant und ausgelegt. Die Anlieger der Schiller und Ganghoferstrasse dürfen bei auftretenden Schäden nicht zur Schadensregulierung herangezogen werden. Hierfür ist einzig und allein der Investor als Verursacher haftbar.	<b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 15.03.2017 kann die Ver- und Entsorgung sichergestellt werden. Für die Dimensionierung der Leitungen wird im Übrigen auf die Erschließungsplanung verwiesen. Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.
		20.03.2017	Die geplante Eingrünung der Wohnanlage ist völlig unzureichend. Nach Auskunft des Büros Markert ist pro 500 qm Freifläche im Bereich der geplanten Gebäude ein Baum oder ein Strauch vorgesehen. Diese „Eingrünung“ erscheint völlig unzureichend und muss dringend verbessert und optimiert werden. In diesem Zusammenhang wird gefordert, dass ein entsprechender Grünordnungsplan vorgelegt wird.	<b>Den Einwendungen wird teilweise gefolgt</b> Grünordnerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan integriert, es handelt sich somit zugleich um einen Grünordnungsplan.- Der Stadtrat erachtet das festgesetzte Maß der Durchgrünung grundsätzlich als angemessen. Die Festsetzung von min. 2 Stellplätzen pro geschaffene Wohneinheit macht die Unterbringung in einer Tiefgarage notwendig. Dies wiederum schränkt die Möglichkeiten zur Durchgrünung ein. Um dennoch eine weitergehende Durchgrünung zu ermöglichen, wird ergänzend festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind und bei der Pflanzung von Sträuchern je 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei Stück zu pflanzen sind. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
8.		21.03.2017	Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 beschlossen, den o.g. Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 .Abs. 4	<b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und dem Vorrang der Innenentwicklung auf der einen Seite und den städtebaulichen Dimensionen der Bestandsbebauung, erachtet der Stadtrat das geplante Maß der ermöglichten Baukörper für angemessen. Die Planung

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.</p> <p>Gegen dieses Vorhaben — in der Fassung des Entwurfs der TB/MARKERT Stadtplaner, Landschaftsarchitekten, vom 24.11.2016 tragen wir folgende</p> <p><b>EINWÄNDE</b></p> <p>Wir möchten hiermit zum Ausdruck bringen, dass wir nicht Grundsätzlich gegen die Bebauung der genannten Grundstücke sind. Unsere Befürchtungen betreffen jedoch die Anzahl der Wohneinheiten auf dieser verhältnismäßig kleinen Fläche und die dadurch entstehende Belastung der Zufahrtsstraßen und der Kanalisation. Zugleich wird in der vorgesehenen Planung keinerlei Rücksicht auf die bestehende Bebauung und Wohnstruktur genommen.</p> <p>Wir glauben nicht, dass es möglich ist, im Voraus zu berechnen, welche Auswirkungen und Kosten auf längere Sicht auf die betroffenen Anlieger und die Stadt zukommen werden.</p> <p>Unsere Sorge ist, dass hier von Seiten der Stadtverwaltung nicht in erster Linie die Interessen der Anwohner und Bürger vertreten werden, sondern die des Grundstückbesitzers und des Investors.</p> <p>Wir bitten daher die verantwortlichen Damen und Herren der Verwaltung und des Stadtrates die Planung nochmals zu überprüfen und auch auf die Belange der Anwohner Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>ermöglicht zwar abweichende Dachformen und in der Summe größere Baukörper als in der Umgebung vorzufinden sind, zum einen sind dabei jedoch die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten und zum anderen überschreitet die festgesetzte Ok baulicher Anlagen nicht die Referenzbauhöhe der höchsten umgebenden Bebauung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher gegenüber der umgebenden Bebauung aber auch gegenüber dem baulich gewachsenem Stadtbild im Allgemeinen als hinnehmbar erachtet.</p> <p>Bezüglich der Kanalisation bzw. der Kapazitäten von Ver- und Entsorgungsanlagen wird auf die Fachstellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 15.03.2017 verwiesen, wonach diese als ausreichend erachtet werden.</p> <p>Gemäß Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 - ergänzt 2008) sind Wohnwege als unterste Straßenkategorie bis zu einer Verkehrsstärke von 150 Kfz/h ausgelegt. Auch mit der geplanten Bebauung ist auch in den Spitzenstunden nicht zu erwarten, dass sich eine höhere Verkehrsbelastung ergibt. Nach den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen 2006 (FGSV) ist in den Tagesspitzen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von knapp 30 Kfz/h zu erwarten (Annahme 100 Einwohner im Plangebiet), dass sich auf die Schillerstraße und die Ganghoferstraße verteilt.</p> <p>In die Abwägung wird dabei einbezogen, dass sich der vorhandene Querschnitt innerhalb dieser Straßenkategorie vergleichsweise gering darstellt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwandführer nicht zugestimmt wird.</p>
9.		20.03.2017	<p>Auf die Frage (Siegfried Damm) von der Gefahr des Rückstaus im Kanal in der Angerstraße wurde keine Antwort gegeben.</p> <p>Die Gefahr vom Grundwasseranstieg und evtl. Feuchtigkeit oder Wasser im Keller (auch in der zweiten Reihe).</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Hinsichtlich Grundwassersituation und Kanaldimensionierung wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 15.03.2017 verwiesen. Dementsprechend sind diesbezüglich keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Gemäß Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 -</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Erschütterungen durch das Einrammen der Spundwände und Rissbildung an den Häusern (2.Reihe).</p> <p>Wer übernimmt die Kosten der Beweissicherung in der zweiten Reihe.</p> <p>Starke Belästigung (Verkehrsaufkommen) bzw. Halteverbot in der Rosenstraße. Diese Fragen wurden nicht bzw. zu wenig behandelt und ich möchte daher Widerspruch zu dem Bauvorhaben einlegen.</p>	<p>ergänzt 2008) sind Wohnwege als unterste Straßenkategorie bis zu einer Verkehrsstärke von 150 Kfz/h ausgelegt. Auch mit der geplanten Bebauung ist auch in den Spitzenstunden nicht zu erwarten, dass sich eine höhere Verkehrsbelastung ergibt. Nach den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen 2006 (FGSV) ist in den Tagesspitzen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von knapp 30 Kfz/h zu erwarten (Annahme 100 Einwohner im Plangebiet), dass sich auf die Schillerstraße und die Ganghoferstraße verteilt. Die verkehrsrechtlichen Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Einwendungen bzw. Fragen beziehen sich im Übrigen auf die konkrete Bauabwicklung bzw. bauordnungsrechtliche Fragestellungen, die im Rahmen der nachfolgenden Projektebene zu berücksichtigen und auf die Begebenheiten vor Ort abzustimmen sind. Auf Ebene der Bauabwicklung wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. In der Begründung ergeht ein entsprechender Hinweis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwanderin nicht zugestimmt wird.</p>
10.		15.03.2017	<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan zweier Wohnanlagen an der „Ganghoferstraße“ F1St. 120 und 129/10 in 93158 Teublitz ein.</p> <p>Ich bin grundsätzlich für die Bebauung „Baulücken Ganghoferstraße“ - aber in vernünftigem Rahmen, also unter Beibehaltung des ländlichen Siedlungscharakters und Anpassung an die vorhandene Infrastruktur. Da hier aber eine Bebauung im städtischen Stil geplant ist — die noch dazu im vereinfachten Verfahren" durchgeprüft werden soll (!)... möchte ich hiermit meine Einwände vorbringen:</p> <p>Ein 4-stöckiger Monumentalbau (kurz Monsterbau) mit Flachdach passt überhaupt nicht in das ländliche Umfeld mit EG+OG-Häusern mit Satteldach. Das Ehrenreich-Haus in der Ganghoferstraße sticht da schon wegen der Höhe von 12,6 m raus, wirkt aber durch das Satteldach noch ganz anders als die geplante wuchtige 4-stöckige Anlage!</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Immissionsbelastung auf die Bestandsbebauung</li> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Grundwassersituation</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> <li>- Rettungswege</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen.</p> <p>Bezüglich Werterhalt wird darauf hingewiesen, dass ein</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Den Bau der Tiefgaragen sehe ich als sehr problematisch an: Die unterste Wohnebene der umgebenden Häuser (nicht nur die „erste Reihe“!!!) liegt 5 — 6 Stufen über dem Erdboden, da die Keller wegen des Grundwassers nicht recht tief gebaut wurden. Die Messung ergab Grundwasser in 2,90 m Tiefe, ein schöner Winterwert nach einer langen trockenen Wetterperiode — aber wirklich kein Durchschnittswert! Beim Bau der Tiefgaragen bis ca. 4 m Tiefe ist mit einer größeren Grundwasserabsenkung zu rechnen. Wie sich die Grundwasserströme dann verlagern... welchen Weg sich das Wasser sucht, ist in keiner Weise berechenbar — weder orts- noch zeitabhängig.</p> <p>Lt. Auskunft der Stadt werden alle gefährdeten Gebäude im baulichen Ist-Zustand dokumentiert und für später auftretende Schäden bezahlt dann der Investor... Diese Dokumentation erfolgt nach Bauabnahme (gem. Aussage der Stadt Teublitz bei der Infoveranstaltung am 02.03.2017) und gilt dann für 5 Jahre. Erstens ist die Dokumentation für den Vorher-Nachher-Zustand VORHER sinnvoll — und nicht erst bei Bauabnahme, wenn 's eh schon passiert ist, und zweitens sind 5 Jahre für das Auftreten von solchen Schäden sehr kurz!!! Das Einbringen der Spundwände löst eher kurzfristig Schäden aus, Grundwasser arbeitet langsamer...</p> <p>Und... was bedeutet alle gefährdeten Gebäude? Welche Entfernung zum „Tatort“? Wer bestimmt das und wann erfahren das die Betroffenen?</p> <p>Ich habe mein Haus (Doppelhaushälfte in der Goethestraße) gerade erst grundsaniert und bin sehr daran interessiert, den Verkaufswert weder durch „Schaden... repariert...“, noch durch eine potthässliche Umgebung zu schmälern. Meine Erben und ich befürchten eine deutliche Wertminderung!!!</p> <p>Im Übrigen befürchte ich, dass Kanal- und Wasserversorgung aus den 60ern den Zuwachs von 50 Wohnungen nicht so einfach verkraften. In der Infoveranstaltung wurde das Abwasser zwar auf 0,5 Liter pro ... runtergerechnet (also rund um die Uhr) ... aber im realen Leben gibt's Stoßzeiten, wo alle zur Arbeit/Schule gehen (und die Duschgewohnheiten haben sich seit den 60ern auch verändert...) und da ist nix mehr mit nur einem halben Liter..</p>	<p>gesetzlicher Anspruch auf den Erhalt der Nutzbarkeit besteht, nicht aber auf einen Werterhalt. Durch die festgesetzte Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO können gesunde Wohnverhältnisse und somit die Nutzbarkeit gewährleistet werden. Die Werterhaltung wird insofern im Rahmen der Abwägung als nachbarschaftliche Belange mit einbezogen. Hier kommt der Stadtrat zu dem Schluss, dass die ermöglichten Dimensionen der Bebauung und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung als hinnehmbar erachtet werden können. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwandführerin nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Der Klimawandel schaut in der Statistik noch recht zahm aus, aber in Wirklichkeit gewöhnen wir uns grad an Trockenphasen und plötzlichen Starkregen — was das Kanalsystem eh schon überfordert und die Situation durch die Versiegelung von ca. 4000 m<sup>2</sup> noch extrem verschärft. Zahlt der Investor eigentlich dann auch den notwendigen Einbau einer elektrischen (Vorschrift!) Rückschlagklappe in meinem Keller — um Schäden im Keller zu verhindern???</p> <p>Die zu erwartenden Straßenschäden in der Bauphase zahlt ja auch der Investor... ich kann mir nicht vorstellen, dass damit alle Straßenschäden der benutzten Strecken bis zur Hauptstraße gemeint sind — inkl., der beschädigten Kanalrohre. Schließlich wurden die Asphaltierungsarbeiten nach in den 60ern gültigen Standards ausgeführt und sind für eine derartige Belastung nicht ausgelegt. Die Kanalanlage wurde ebenfalls auf „Dimension Siedlung“ ausgelegt... Ich sehe durchaus die Möglichkeit, dass hier wir Bürger nach der „anstandshalber“ verstrichenen Frist von „5 Gewährleistungs-Jahren“ plötzlich mit Kosten für Straße+Kanal-SANIERUNG konfrontiert werden ... „Ist ja eh fällig...“ Na, und da ist der Investor leider schon nicht mehr zuständig und dass mit dem Monsterbau die Geschichte angefangen hat... „ist nicht nachvollziehbar“ und liegt zeitmäßig eh außerhalb des Rahmens... Bekommen wir die schriftliche Bestätigung, dass die Sanierungskosten vom Investor übernommen werden???. Und falls der Investor inzwischen zahlungsunfähig ist?</p> <p>50 neue Wohneinheiten bringen immens viel Verkehr mit sich. Ganghofer — Goethe — Schillerstraße sind eng und sowieso schon des Öfteren total zugeparkt und auch für den Lieferverkehr ein Problem. Dass hier auch Kinder unterwegs sind, die zum Schulbus gehen oder mit Rad und Roller unterwegs sind und ältere Leute mit Rollator, das ist bei dem Bebauungsplan wohl wurscht. Und abgesehen davon... nochmal 50 Wohneinheiten könnten durchaus mit weiteren Kindern und Zweitauto zusätzlich zu Buche schlagen...</p> <p>Eben diese Verkehrssituation lässt auch die Freihaltung von Flucht- und Rettungswegen problematisch erscheinen: Die Feuerwehr... (geeignetes Fahrzeug muss aus Burglengelfeld angefordert werden!!! — und ist</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>hoffentlich auch grad verfügbar!) hat einen minimalen Aktionsradius zur Verfügung und ist auf nicht zugeparkte Flächen angewiesen — was in der Realität wohl nicht so oft vorkommt. Auch der Krankenwagen (bzw. der Betroffene) kann bloß mal hoffen, dass die Zufahrt auch frei ist!</p> <p>Ein Blick in die Zukunft: „Kommt aus dem Müller-Viertel“ ... wie klingt das? Ich bin eine „Zuagroaste“ (aus Regensburg), doch das Ansehen der Hugo-Geiger-Siedlung ist mir auch schon aufgefallen (warum auch immer, das weiß ich bis heute nicht). Brauchen wir schon wieder so eine „Ecke“? Mit der geplanten Bauweise wird ein Dorf-im-Dorf geschaffen: ein Ghetto. Leute, die hier wohnen, tun sich schwer mit der Eingliederung in die Bürgergemeinschaft — wollen wir das? Diese Größenordnung ist zu viel für Teublitz!</p> <p>Sehr geehrte Frau Bürgermeister... falls das Projekt in dieser Form verwirklicht wird, dann bitte ich, Sätze wie im letzten Mitteilungsblatt „... toller Standort...“ ersatzlos zu streichen! Das ist nur peinlich! Der Investor hätte doch auch die Möglichkeit, sich mit ein paar 3-stöckigen Gebäuden, die sich harmonisch in die Siedlung einfügen, einen Namen zu machen! Wer baut hier eigentlich und wer stellt die Rahmenbedingungen???</p>	
11.		17.03.2017	<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan zweier Wohnanlagen an der „Ganghoferstraße“ 120-129/10 in 93158 Teublitz ein. Der derzeitige, ländliche Siedlungsbaucharakter unter Einbindung der existierenden Infrastruktur soll beibehalten werden.</p> <p>Ich würde mit diesem Bauvorhaben erhebliche finanzielle Einbußen bei einem Verkauf meiner Eigentumswohnung haben. (Kurze Information diesbezüglich: Beim Kauf meiner Eigentumswohnung in der Ganghoferstraße 15 wurde mir vom Bauträger Ehrenreich (Ehrenreich sen.) zugesichert, dass auf dem freien Nachbargrundstück, Einfamilienhäuser entstehen).</p> <p>Außerdem werden die Zufahrtsstraßen zur Baustelle aufgrund der Belastung so geschädigt, dass diese von Grund auf saniert werden</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen. Bezüglich Werterhalt wird darauf hingewiesen, dass ein gesetzlicher Anspruch auf den Erhalt der Nutzbarkeit besteht, nicht aber auf einen Werterhalt. Durch die festgesetzte Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO können</p>



Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>müssen. Die Umlegung der Kosten auf die Anlieger wird in keinsten Weise akzeptiert. Dies gilt auch für eine Erweiterung des Kanalsystems.</p> <p>Basis des Widerspruchs ist der Bebauungsplan und Begründung mit Umweltbericht der Innenentwicklung der Stadt Teublitz nach § 13a BauBG „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ Entwurf vom 24.11.2016 der Firma TB-Markert.</p>	<p>gesunde Wohnverhältnisse und somit die Nutzbarkeit gewährleistet werden. Die Werterhaltung wird insofern im Rahmen der Abwägung als nachbarschaftliche Belange mit einbezogen. Hier kommt der Stadtrat zu dem Schluss, dass die ermöglichten Dimensionen der Bebauung und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung als hinnehmbar erachtet werden können.</p> <p>Absprachen mit unbeteiligten Dritten, also weder Grundstückseigner im Plangebiet noch die Stadt Teublitz als Planungsträger, können bei dieser Abwägungsentscheidung letztlich nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwanderin nicht zugestimmt wird.</p>
12.		19.03.2017	<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan zweier Wohnanlage an der „Ganghoferstraße“ F1St.120-129/10 in 93158 Teublitz ein. Der derzeitige, ländliche Siedlungscharakter unter Einbindung der existierenden Infrastruktur soll beibehalten werden.</p> <p>Basis des Widerspruchs ist der Bebauungsplan und Begründung mit Umweltbericht der Innenentwicklung der Stadt Teublitz nach § 13a BauBG „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ Entwurf vom 24.11.2016 der TB-Markert.</p> <p>Die Argumente des Widerspruchs sind auf der folgende Seite zu berücksichtigen.</p> <hr/> <p>Begründung des Widerspruchs In unserer Straße wird eine Verkehrsbelastung erwartet, die deutlich über den Maximalwert für unsere Wohnsiedlung liegt sowohl für die Zeit der Bauphase als auch durch Pendlerverkehr, aufgrund der überdurchschnittlichen Wohnungsanzahl</p> <hr/> <p>Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wird mit nicht akzeptablen Lärm- und Luftbelastungen gerechnet.</p> <hr/> <p>Die Straßendimensionierung ist für den geplanten Bewohnerzuwachs nicht ausgelegt.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Immissionsbelastung auf die Bestandsbebauung</li> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Nutzungszuführung</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Grundwassersituation</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> <li>- Beweissicherung</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen.</p> <p>Die Regelung der Kosten einschließlich entsprechender Sicherung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu berücksichtigen.</p> <p>Bezüglich der Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum wird auf folgendes hingewiesen. Im Siedlungsbereich kommen vorwiegend Tierarten vor, die weniger störungsempfindlich bzw. an die Nähe des Menschen und die</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Es besteht keine Absicherung für Kosten von Schäden an Straßen, Kanal und Gebäude aufgrund der Bautätigkeiten der geplanten Wohnungsanlage.	<p>von ihm geschaffenen Umweltbedingungen angepasst sind. Die Inanspruchnahme der Grundstücke im Innenbereich führt zu vergleichsweise geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Durch die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Somit wird eine bauliche Entwicklung im Außenbereich vermieden. Der weiteren Zersiedelung der Landschaft und der Inanspruchnahme von wertvollen Lebensräumen wird entgegen gewirkt. Dadurch können erhebliche Beeinträchtigungen auf Tier- und Pflanzenarten verhindert werden.</p> <p>Zudem erfolgt, soweit im Rahmen der Nachverdichtung möglich, eine Durchgrünung des Baugebietes und damit die Schaffung neuer Gehölzstrukturen, die als Habitat nutzbar sind.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch den Einwandführer nicht zugestimmt wird.</p>
			Kanal und Wasserversorgung sind für die Dimensionen der geplanten Wohnungsanlage nicht ausgelegt. Die Kostenübernahme für Anpassungsmaßnahmen ist nicht geregelt.	
			Bei Ausfall des Bauträgers/ Investors der Wohnanlage ist die Kostenübernahme ebenfalls nicht geregelt. Eine Umlegung der Kosten auf Anlieger ist nicht ausgeschlossen.	
			Die Kosten für Spätfolgen an Gebäude, Kanal und Straße ist aufgrund fehlender Bestandsaufnahmen nicht geregelt. Es ist zu befürchten dass es zu unverschuldeten Kostenbelastungen für Anlieger oder die Stadt Teublitz (somit der Steuerzahler) kommt.	
			Es besteht keine Transparenz zur Nutzungszuführung. Der soziale Frieden der bestehenden Siedlung wird nicht berücksichtigt.	
			Die Tiefbauarbeiten haben einen nicht einschätzbaren Einfluss auf die Grundwasserverhältnisse.	
			Der Siedlungsbereich ist, aufgrund der Bauweise der Bestandsgebäude, für Tiefbauarbeiten in der Dimension der geplanten Wohnungsanlage nicht geeignet. (Siedlungsgebiet aus der Nachkriegszeit)	
			Aufgrund der überdimensionierten Bodenversiegelung ist zu befürchten dass bei Starkregen die Auslegung des Abwasserkanals zu gering ist. Schäden durch Kellerüberflutung sind als Folge nicht ausgeschlossen.	
			Die Charakteristik der bestehenden Siedlung ist durch die Begrünung geprägt, die geplante Wohnanlage kann diesem Charakter aufgrund der bebauten Fläche (auch durch die Besucherparkplätze) nicht entsprechen.	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Durch den ländlichen Charakter der bestehenden Gärten besteht auch Lebensraum für verschiedenste Tierarten (Bsp. Vögel, Igel, Insekten). Durch die geplante Wohnanlage wird dies nicht berücksichtigt.	
13.	5 gleichlautende Stellungnahmen siehe Adressliste	20.03.2017	<p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan zweier Wohnanlagen im Bereich der „Ganghoferstraße“, bzw. „Schillerstraße“ Flst.120 und 129/10 in 93158 Teublitz ein.</p> <p>Der Widerspruch richtet sich gegen den Entwurf des „Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Wohnanlage an der Ganghoferstraße, der Stadt Teublitz“ vom 24.11.2016.</p> <p>Der derzeitige ländliche Siedlungsbaucharakter und die existierende Infrastruktur sollen auf jeden Fall erhalten bleiben und nicht geändert werden.</p> <p>Zur Begründung verweisen wir auf die Argumentation der „Bürgerinitiative pro-ländlicher Wohnungsbau“ (siehe auch Anlagen), der wir uns inhaltlich voll anschließen.</p> <p><u>Mit dieser beabsichtigten Bebauung würde die Stadt Teublitz die Lebensqualität und Wohnsituation der vielen betroffenen Bürger auf nicht zumutbare Art und Weise verschlechtern.</u></p> <p>Begründung des Widerspruchs Maß der Nutzung steht in keinem Verhältnis zur Umgebung. Die Gebäudegröße mit einer Anzahl von 38 plus 12 Wohnungen übersteigt bei weitem die ortsübliche Bebauung. 18 Singlewohnungen + 20 Familienwohnungen in Schillerstraße; 4 Singlewohnungen + 8 Familienwohnungen in Ganghoferstraße. Eine ressourcenschonende Bauweise wie andersorts üblich, ist bei diesem Bauprojekt in der Dimension nicht erkennbar.</p> <p>Verletzung der Nachbarwürdigung. Die Gebäudehöhe wirkt erdrückend auf die unmittelbare Nachbarschaft. Die Gebietstypisierung wird aufgrund der Bauart und Baugröße verletzt. Die Beibehaltung der Gebietstypisierung ist nicht mehr gegeben. Mit dem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen, ist die</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Nutzungszuführung</li> <li>- Immissionsbelastung auf die Bestandsbebauung</li> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Grundwassersituation</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwanderer nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet und das Lärmaufkommen in unserer bisherigen ruhigen Siedlung extrem. Hohe Emissionswerte aufgrund der Vielzahl von Fahrzeugen auf engstem Raum.</p> <p>Nutzungszuführung ist nicht definiert. Es ist nicht ersichtlich, ob es sich bei dem Projekt um einen Investor oder mehrere Anleger handelt. Die Zielgruppe zur Belegung der Wohnungen ist ebenfalls nicht klar definiert. Schlechtesten Falls muss man mit Wanderzuwachs rechnen, was ein ständiges Wechseln der Bewohner mit sich bringt. Soziale und kulturelle Konflikte, welche bei solch einer Einwohnerdichte unausweichlich sind, dazu gibt es genügend negativ Beispiele in größeren Städten, werden damit bei uns in der Siedlung im ähnlichen Stil Einzug erlangen. Die vorliegenden Prognosen bezüglich Bevölkerungsentwicklung sind im Allgemeinen rückläufig— auch für die Stadt Teublitz, was aus einer Studie hervorgeht, welche die Stadt selbst in Auftrag gegeben hat. Des Weiteren sind derzeit ca. 150 Wohnungen im Stadtgebiet in Planung, beziehungsweise wurden mit dem Bau bereits begonnen. Ein Wohnungsüberschuss ist zu erwarten.</p> <p>Bauvorhaben passt nicht in die vorhandene Infrastruktur. Kanal ist aus den sechziger Jahren und werde auf den Bedarf der Siedlung ausgelegt. Mit der extremen Verdichtung von Wohnungen und für Ortsverhältnisse überdimensionalen Größe auf engstem Raum, ist eine Kanalsanierung im großen Stil unausweichlich. Eine Kostenumlegung auf die Anwohner der Siedlung wird in keinster Weise akzeptiert. Wasserleitungen wurden in den fünfziger Jahren verlegt und wurden auf den Bedarf der Siedlung ausgelegt. Mit der extremen Verdichtung von Wohnungen und für Ortverhältnisse überdimensionalen Größe auf engstem Raum, ist eine Sanierung der Wasserversorgung im großen Stil unausweichlich. Eine Kostenumlegung auf die Anwohner der Siedlung wird in keinster Weise akzeptiert. Die Anzahl an Wohnungen muss auf die bestehende Infrastruktur abgestimmt werden und nicht umgekehrt. Die Tiefgarage nimmt fast die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch,</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>dies bedeutet dass die Fläche ganzheitlich versiegelt wird. Die Regenmaßen können vom Mischkanal nicht mehr aufgenommen werden. Rückstau bei Starkregen im Kanal bis in die Hausanschlüsse der Anlieger sind die Folge. Forderungen zum Einbau von Rückstauklappen auf Kosten der Anlieger wird strikt abgelehnt.</p> <p>Verkehr Durch die geplante Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten wird das Verkehrsaufkommen extrem für die Siedlungsverhältnisse zunehmen. Wegen des genannten Verkehrsaufkommens ist eine besondere Gefährdung der Anwohner und deren Kinder verstärkt durch die geringe Straßenbreite von 5.40 Meter und der fehlenden Gehsteige unausweichlich. Im Worst-Case kommt es zu katastrophalen Zuständen, Rettungswege sind auf den schmalen Zufahrtsstraßen als auch um die Wohnanlage selbst mit parkenden Fahrzeugen verstellt, sodass es für Rettungsfahrzeuge unmöglich ist an den Einsatzort zu kommen.</p> <p>Baustellenaktivitäten. Die Straßen in unserer Siedlung sind sehr schmal und können den Baustellenverkehr in dieser Größenordnung nicht aufnehmen. Die Schillerstraße und Ganghoferstraße wurden in den 60er Jahren asphaltiert. Ein Straßenuntergrund, wie heute üblich, wurde damals für diese Nebenstraßen nicht eingebracht was für die Beanspruchung der Straßen damals und heute auch ausreichend war und ist. Um den Erdaushub von der Baustelle zu entfernen, sind etwa 650 Schwerlast—LKW erforderlich. Für die Betonarbeiten zur Erstellung der Fundamente und Tiefgaragen sind mindestens weitere 160 schwere Betonmischer erforderlich. Die unzähligen LkW's die erforderlich sind um Baugeräte und Baumaterialen zur Baustelle in dieser Dimension zu bringen, brauchen nicht weiter detailliert zu werden. Die Zufahrtsstraßen zur Baustelle sind aufgrund der Belastungen so geschädigt, dass diese von Grund auf saniert werden müssen. Die Umliegung der Kosten auf die Anlieger wird in keinster Weise akzeptiert. Schwingungen und Vibrationen durch die Bauaktivitäten in der Größenordnung verursachen irreparable Schäden an den Gebäuden der Anlieger.</p> <p>Baumaschinen und Baufahrzeuge stellen eine unzumutbare</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Dauerbelastung (Lärm, Abgase, Vibrationen) während der gesamten Bauzeit für die Anlieger dar.</p> <p>Diese Belastungen sind gesundheitsschädlich und werden in keinster Weise toleriert.</p> <p>Durch den Baustellenverkehr sind die Anlieger in ihrer Bewegungsfreiheit und Mobilität extremst eingeschränkt. Unsere Kinder die am Weg zur Schule und wieder nach Hause sind als auch ältere Personen sind am stärksten gefährdet. Da in der Schillerstraße und auch in Teilen der anderen Zu- und Abfahrtstraßen keine Bürgersteige vorhanden sind, entstehen hier für unsere Kinder und Personen mit einem körperlichen Handikap nicht kalkulierbare Unfallrisiken durch den Baustellenverkehr. In unserer Siedlung sind überwiegend ältere Personen, welche von Zeit zu Zeit auch die Rettungsdienste in Anspruch nehmen müssen, ein schnelles Durchkommen für die Rettungsfahrzeuge ist während des Baustellenverkehrs schier unmöglich.</p> <p>Die Vielzahl und die Konzentration von schweren Geräten/Fahrzeugen, wie es bei solch einer Größenordnung der Baustelle der Fall ist, können die Grenzwerte nicht mehr einhalten. Extreme Lärm-, Feinstaub- und Abgasbelastungen sind die Folge, welche nicht akzeptiert werden.</p> <p>Schäden jedweiliger Art an Einfriedungen, Gebäuden, Verkehrsschilder, Lampen, Verteilerkasten, Einfahrten und Hoftore sowie an Fahrzeugen der Anlieger verursacht durch den Baustellenverkehr und Baustellenaktivitäten müssen vom Bauherrn oder von der Gemeinde beglichen werden.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass der Aushub bis an die Grundstücksgrenze geht, kann davon ausgegangen werden, dass die Wurzeln der Bäume und Sträucher in Grenznähe beschädigt werden und es in Folge zum Absterben kommt. Dies wird in keinster Weise akzeptiert.</p>	
14.		17.01.2017	<p>Ich erfuhr, dass auf dem ehemaligen Gärtnerei Reindl Grundstück ein großes Wohngebiet entstehen soll. Da ich in der Goethestr. 12 wohne und somit fast Grundstücksanlieger bin, habe ich berechtigtes Interesse an diesen Plänen.</p> <p>Wir wohnen alle in einem Hochwasserschutzgebiet und die Siedlung mit ihren Wasser, Strom, Abwasser und sonstigen Anlagen besteht schon mindestens 50 Jahre. Diese Siedlung ist also ganz bestimmt nicht auf eine solche Belastung ausgelegt.</p> <p>Auch die Straßen sind mit ihrer Breite und dem Vorhanden sein von</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Immissionsbelastung auf die Bestandsbebauung</li> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Grundwassersituation</li> </ul>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Parkplätzen der Anwohner mehr als genug ausgelastet. Zusätzliche Belastungen durch LKW-Verkehr wegen Erdaushub und Betonarbeiten machen die Sache nicht besser, sondern nur schlechter. Ich befürchte nicht nur während des Baus erhebliche Belastung durch Baulärm und erhöhtes Verkehrsaufkommen, sondern auch für die Zeit danach erhebliche Einschränkungen unserer Wohnqualität. Zusätzlich werden durch die Höhe der Wohnanlagen die Gärten beschattet, was für die Nutzung des Gartens Nachteile mit sich bringt. Privatsphäre durch Einsehen der Gärten von den hohen Häuserbalkonen finde ich auch sehr störend.</p> <p>Von den zusätzlichen Belastungen durch erheblichen zusätzlichen Wasser-, Strom-, Kanalverbrauch und dem Zuparken der Straßen durch Anwohner und Besucher will ich gar nicht sprechen, das können Sie sich selbst ausmalen. Selbst die Müllabfuhr, die jetzt teilweise schon Schwierigkeiten beim Abholen des Hausmülls durch parkende Autos hat, wird Schwierigkeiten in diesem geplanten Grundstück haben. Haben Sie außerdem schon an Zufahrten für Rettungswagen, Feuerwehr, usw. gedacht? Dies ist heute schon problematisch und würde die Situation noch verschärfen. Aus all diesen Gründen bin ich gegen eine solche massive Bebauung dieses Grundstücks und hoffe, dass Sie die Genehmigung nicht erteilen. Eine rücksichtsvolle, der Siedlung angepasste Bebauung ist bestimmt möglich, aber so wie ich das sehe, sieht sie anders aus.</p>	<p>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen.</p> <p>Bezüglich der Stellplatzproblematik wird in den Festsetzungen zum Bebauungsplan bereits ein Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohneinheit verlangt, um eine Mehrbelastung des Parkverkehrs auf den Erschließungsstraßen zu vermeiden. Darüber hinaus sind verkehrsrechtliche Regelungen letztlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Bezüglich des Verhältnisses der Höhe geplanter Baukörper zu den Abständen an die Grundstücksgrenze und die damit verbundenen Einschränkungen der Wohnqualität wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen nach BayBO als einzuhaltend festgesetzt wurden. Eine in diesem Sinne nicht hinnehmbare Belastung ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwanderer nicht zugestimmt wird.</p>
15.		16.01.2017	<p>Aufstellung eines vorläufigen Bebauungsplanes „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ (ehemalige Gärtnerei Reindl in Teublitz) hier: Einwände gegen den bisherigen vorläufigen Bebauungsplan sowie die vorgebrachten Vorschläge in der Veranstaltung am 04.01.17 in der Gaststätte Sauerer in Burglengenfeld Sehr geehrter Herr Weniger, wir nehmen Bezug auf das mit Ihnen am 05.01.17 geführte Gespräch. Wir sind Anlieger des Flurstücks Nr. 120 in Teublitz.</p> <p>Gemäß Einsicht in den vorläufigen Bebauungsplan sollen die zu errichteten Gebäude lediglich mit einer Abstandsfläche von sechs Meter zu unserer Grundstücksgrenze errichtet werden und die Eigentümer der</p>	<p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Die Anregungen beziehen sich auf das Schmalseitenprivileg gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO. Der Stadtrat erachtet eine Einschränkung der regelmäßig anzuwendenden Abstandsflächen nicht als erforderlich, da hierfür letztlich keine sachlichen Gründe vorliegen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Flurstücke 118/16, 117/26 und evtl. weitere Anlieger hätten eine Abstandsfläche von zwölf Meter.</p> <p>Aufgrund der Geschoßflächenzahl der neu zu errichteten Gebäude beantragen wir, ebenfalls eine Abstandsfläche von mindestens zwölf Meter zu unserer Grundstücksgrenze einzuhalten.</p>	
			<p>In der Veranstaltung in Burglengelfeld wurde nur von einer Zufahrt der neuen Wohnanlage - hier über die Schillerstraße - gesprochen.</p> <p>Gemäß Auszug aus dem BayernAtlas ist eine weitere Zufahrt über die Ganghoferstraße ersichtlich und offenbar bereits vermessen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Der nördliche Teil des Plangebietes ist sowohl an die Erschließung in der Schillerstraße als auch in der Ganghoferstraße angebunden. Keine Abwägung erforderlich</p>
			<p>Wegen der Vielzahl der Wohneinheiten wäre es für uns unzumutbar, wenn der ganze Verkehr der neuen Wohnanlage des Flurstücks 120 über die Schillerstraße (derzeitige Stichstraße) geleitet würde.</p>	
			<p>Zudem sehen wir ein Parkverbot an der derzeitigen Stichstraße (Schillerstraße) als erforderlich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Verkehrsrechtliche Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Keine Abwägung erforderlich</p>
16.		18.03.2017	<p>Gegen den Bebauungsplan „<b>Ganghoferstraße</b>“ <b>F1St.-Nr. 120-129/10</b> erhebe ich Widerspruch.</p> <p>Begründung des Widerspruchs ist die Führung der Abwässer der geplanten Wohnanlagen samt Oberflächenwasser.</p> <p>Die Kanäle der Schillerstraße und Angerstraße sind für eine derartige Abwassermenge nicht mehr ausreichend und es besteht bei jedem Hausanschluss die Gefahr für Rückstau und Überflutung. Der Einlauf des Kanals von der Schillerstraße in den Schacht der Angerstraße ist für diese Abwasserführung nicht ausreichend ausgebaut und die Gefahr eines Rückstaus bis zum Endstück an der Angerstraße ist dringend geboten.</p> <p>Für diese Bebauung müsste auch der Kanal in einem größeren Durchmesser erstellt werden.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Für die aufgeführten Einwendungen zu - Grundwassersituation - Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen. Entsprechend der Fachstellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 15.03.2017 sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen sowohl der Grundwassersituation als auch auf die Ver- und Entsorgung zu erwarten. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch den Einwandführer nicht zugestimmt wird.</p>
17.		20.03.2017	<p>Der voluminöse Baucharakter passt einfach nicht in den seit den 50er Jahren bestehenden ländlichen Siedlungsbau und verdirbt die existierende Infrastruktur!</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Für die aufgeführten Einwendungen zu - Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung</p>



Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Meine Bedenken sind: können wir unsere Häuser von der zu erwartenden Erschütterung durch das Einschlagen von Spundwänden, Absenkung des Grundwasserspiegels, in dem jetzigen, renoviertem Zustand erhalten! Was geschieht mit den Hohlräumen bei einer Absenkung des Grundwassers? Wer gibt uns hier eine 100%Sicherheit? Wer bezahlt bei aufkommenden Schäden die Wiederherstellung unserer Häuser?</p> <p>Das nächste sind die Straßen! In unserer Siedlung sind sie für diesen großen LKW Verkehr (4,60m) nicht breit genug, also werden die LKW-Fahrer sich den einfachsten Weg suchen und der führt unweigerlich durch die ganze Ganghoferstraße, (Einfahrt Anger-Ganghofer-Baustelle). Die Einfahrten Rosen oder Schillerstr. sind für diese Großfahrzeuge zu eng. Die Straßensanierung folgt, wer zahlt, denn laut Stadt sind wir draußen? Die Anlieger der Ganghoferstr.1-9 nicht? Nie und nimmer werden wir dafür gerade stehen!</p> <p>Was machen Sie für den Brandschutz? Die FFW-Teublitz ist dafür nicht ausgerüstet, bei einem 4 stöckigem Gebäude wird eine Drehleiter benötigt um die entsprechende Hilfe gewährleisten zu können. Die jedoch ist nicht vorhanden, aber für lebensnotwendige Hilfe erforderlich, die Anfahrt der Drehleiter aus Burglengenfeld ist nicht akzeptabel, (Anfahrt zu weit, vielleicht schon in ihrem Ort im Einsatz) so ist also die schnellst mögliche Hilfe im Brandfall nicht einzuhalten! Bei dieser Vorstellung fragt man sich, was ist das Leben als Bürger in der Stadt Teublitz eigentlich noch wert?</p> <p>Laut der Infoveranstaltung der Stadt am 2.3. gibt es in unserem Landkreis bereits solche Bauten. Ich habe diese in solchen Siedlungsgebieten nicht gefunden, nicht mal in Neubaugebieten am Stadtrand! Wer schützt eigentlich noch die Interessen der Bürger?</p> <p>Der Investor baut nach seinen Vorstellungen, die Stadt und Stadträte geben ihr OK, ob es in die Gemeinschaft der Siedlung passt ist anscheinend egal?</p> <p>Es wäre auch durchaus an der Zeit mal den Bürgern der Stadt dieses Bauvorhaben in dieser Dimension, durch die MZ öffentlich zu machen.</p>	<p>Nachbarschutz) - Kapazitäten der Erschließungsstraßen - Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase - Grundwassersituation - Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung - Rettungswege und Brandschutz wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes neben dem formellen Beteiligungsverfahren als zusätzliches Angebot eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden hat, über die auch in der Presse berichtet wurde. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwanderin nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
18.		26.02.2017	<p>Wir als Grundstückseigentümer und Bewohner der „oberen“ Ganghoferstrasse sind nicht unmittelbare Anlieger des Geländes der ehemaligen Gärtnerei Reindl. Trotzdem haben wir erhebliche Bedenken gegen Art und Umfang der geplanten Bebauung.</p> <p>Unsere Nachbarschaft lebt, teils seit Generationen, in bestem Einvernehmen, so bestand auch gegenüber diversen Baumaßnahmen stets gegenseitige Toleranz, Verständnis und Hilfsbereitschaft. Diese brächten wir sicher auch neuen Nachbarn entgegen, die sich auf dem Gärtnereigelände Wohneigentum schaffen wollen.</p> <p>Die vorliegende Planung ist jedoch völlig überdimensioniert auf Renditeinteressen eines ortsfremden Investors ausgelegt. Eine Reihe von Problemen für die bisherigen Anwohner ist absehbar, schon allein wegen der engen Straßen. Dazu kommen unkalkulierbare Risiken: Wer trägt Kosten für später auftretende Schäden an Gebäuden, oder für die Erweiterung von Kanalisation und Verkehrswegen? Wie verkraftet die bisher so gute Nachbarschaft eine quasi Verdopplung durch die zu erwartenden Zuzügler und deren ebenfalls zu erwartende Fluktuation?</p> <p>Für den einstimmigen positiven Beschluss des Stadtrats mag es Gründe gegeben haben, die nicht unbedingt Ihre persönliche Meinung wiedergeben. Uns Bürgern wäre aber wohler, wenn zumindest einige von Ihnen unsere Bedenken und Interessen nachvollziehen oder auch vertreten würden. Falls Sie uneingeschränkt für den Bau, wie geplant, plädieren, bitten wir uns die aus Ihrer Sicht bestehenden Vorteile für das Gemeinwohl der Stadt Teublitz zu nennen, die einen so drastischen Eingriff in die Verhältnisse eines ganzen „Viertels“ rechtfertigen.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Für die aufgeführten Einwendungen zur Erforderlichkeit der Planung, zur Gebietserhaltung bzw. zu Art und Umfang der Bebauung und zu möglichen Beeinträchtigungen während der Bauphase wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch den Einwandführer nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
19.		21.03.2017	<p>Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 beschlossen, den o. g. Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu schaffen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.</p> <p>Gegen dieses Vorhaben — in der Fassung des Entwurfs der TBIMARKERT Stadtplaner, tragen wir folgende Einwände gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB vor:</p> <p><b>Allgemeines</b></p> <p>Die Notwendigkeit der Planung muss bereits im Grundsatz bezweifelt werden. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geht für die Stadt Teublitz von 2017 bis 2029 von einem Bevölkerungsrückgang von 7120 auf 6780 aus. (<a href="http://www.statistik.bayern.de/statistik/gerneinden/demographiespiegel/376170.pdf">www.statistik.bayern.de/statistik/gerneinden/demographiespiegel/376170.pdf</a>)</p> <p>Wenn mit der Entwurfsplanung vom 24.11.2016 das Ziel verfolgt wird „(...) zukünftig den Bedarf nach Wohnungen in Teublitz zu decken (...), so stellt sich die Frage, ob dieser Bedarf überhaupt vorhanden ist. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planung ist in Anbetracht der obigen Zahlen, die nicht anzuzweifeln sein dürften, nicht erforderlich.</p> <p>Doch auch die Entwurfsplanung in der vorliegenden Form gibt Anlass zu massiven Bedenken gegen das Vorhaben. Die folgenden Aspekte sind nicht scharf zu trennen, sondern stehen im Zusammenhang. Dennoch soll eine Gliederung die wichtigsten Einwände aus unserer Sicht verdeutlichen:</p> <p><b>Gebietserhaltungsanspruch/Einfügen in den Bebauungszusammenhang</b></p> <p>In der Entwurfsplanung wird ausgeführt:  <i>„Die Umgebung ist neben dem angrenzenden Gartenbaubetrieb geprägt</i></p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erforderlichkeit der Planung im Sinne eines fehlenden Bedarfes</li> <li>- Nutzungszuführung</li> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Immissionsbelastung auf die Bestandsbebauung</li> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Grundwassersituation</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> <li>- Brandschutz</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen.</p> <p>Bezüglich Werterhalt wird darauf hingewiesen, dass ein gesetzlicher Anspruch auf den Erhalt der Nutzbarkeit besteht nicht aber auf einen Werterhalt. Durch die festgesetzte Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO können gesunde Wohnverhältnisse und somit die Nutzbarkeit gewährleistet werden. Die Werterhaltung wird insofern im Rahmen der Abwägung als nachbarschaftliche Belange mit einbezogen. Hier kommt der Stadtrat zu dem Schluss, dass die ermöglichten Dimensionen der Bebauung und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung als hinnehmbar erachtet werden können.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Entwässerungssatzung der Stadt Teublitz das Anbringen einer Rückstauklappe bereits verpflichtend (!) vorgeschrieben ist.</p> <p>Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwandführer nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>von ein-, zwei- und dreigeschossigen Einfamilienhäusern - freistehend oder als Doppelhäuser - mit Satteldächern bis zu einer Höhe von bis zu ca. 12,5 m. Für das Plangebiet ist die Ermöglichung einer verdichteten Bebauung (Mehrfamilienhäuser) mit Flachdächern und einer Höhe von bis zu 12m vorgesehen (3- bis 4- geschossig). Die geplante Bebauung fügt sich somit in ihrer Art ein, das Maß weicht jedoch von der umgebenden Bebauung ab. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich."</p> <p>In der näheren Umgebung befinden sich ausschließlich zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Wie die Entwurfsplanung richtig erwähnt, ist das Maß der baulichen Nutzung mit der umgebenden Bebauung nicht in Einklang zu bringen. Darauf zielt unser Einwand ab.</p> <p>Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Dieser Maßstab darf durch die Planung nach § 13a BauGB nicht wesentlich verändert werden, sodass die Wertungen des § 34 BauGB sinngemäß anzuwenden sind.</p> <p>Die einheitliche Siedlungsstruktur würde mit dem Vorhaben zerstört, es fügt sich gerade nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Jedes Bauvorhaben im Baugebiet hat sich am Maßstab des § 34 BauGB zu orientieren. Dies soll offenbar durch die Planung nach § 13a BauGB, die einseitig den Interessen des Investors verfolgt, im vorliegenden Fall umgangen werden.</p> <p>Der Gebietserhaltungsanspruch gilt auch im vorliegenden Gebiet, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 2 erfüllt sind. Die umgebende Bebauung ist mindestens als allgemeines Wohngebiet zu qualifizieren. Das Vorhaben ist aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung, das völlig von der Umgebung abweicht, ein nicht hinzunehmender Fremdkörper in der Siedlung, der die umgebende Bebauung schier erdrückt.</p> <p>Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beachtet. Aufgrund der ohnehin beengten Verhältnisse im Wohngebiet, besteht eine erhöhte Gefahr für Feinstaubbelastung in der Siedlung.</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Feinstaub entsteht hauptsächlich durch den Abrieb von Reifen und Bremsen. Ein vernünftiger Verkehrsfluss wird in den „Stoßzeiten“ z.B. im Berufsverkehr aufgrund der beengten Straßenverhältnisse nicht möglich sein. Folge ist eine Erhöhung der Feinstaubbelastung.</p> <p><b>verkehrliche Erschließung</b>  Zur verkehrlichen Erschließung heißt es in der Entwurfsplanung nur lapidar:  <b>„A.6.8.1 Verkehrliche Erschließung</b>  <i>Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Ganghoferstraße sowie die Schillerstraße.“</i>  Die gesamte Verkehrsproblematik stellt sich freilich wesentlich komplexer dar:  Mit über 50 neuen Wohneinheiten werden die anliegenden Straßen Rosenstraße, Ganghoferstraße, Ludwig-Thoma-Straße und Schillerstraße übermäßig belastet. Es droht der Verkehrskollaps auf diesen schmalen Zufahrtsstraßen.  Bereits in der Bauphase wird der Baustellenverkehr für Chaos sorgen. Die Schillerstraße und die Ganghoferstraße wurden in den 1960ern asphaltiert, ohne dass ein Straßenuntergrund angebracht wurde. Was damals ausreichend war, ist es heute längst nicht mehr. Die beiden Straßen werden erheblichen Schaden durch den Bauanfahrts- und Abfahrtsverkehr nehmen. Ebenso werden durch die Vibrationen der an- und abfahrenden LKWs Risse an den umliegenden Häuserwänden entstehen. Dieser Belang ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung mit einzubeziehen.  Der Baustellenverkehr wird zu einer Einschränkung der Mobilität der Anwohner führen. Die Baustellenfahrzeuge werden die anliegenden Straßen weitestgehend verstopfen. im Notfall droht eine Behinderung von Rettungsdiensten.  Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks, die sich nach den Regelungen des BauGB und der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an den mit dem konkreten Vorhaben verbundenen Erfordernissen orientiert, ist nicht gegeben. Das Verkehrsaufkommen muss einschließlich der weiteren Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz weitgehend störungsfrei, also ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und des Straßenzustandes,</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>abgewickelt werden können (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 03.04.1996, Az.: 4 B 253/95). Genau das ist bei der vorliegenden Entwurfsplanung nicht der Fall. Die umliegenden Straßen sind viel zu eng um die zu erwartende weitere Verkehrsbelastung aufzunehmen. Wegen des genannten Verkehrsaufkommens ist eine besondere Gefährdung der Anwohner und deren Kinder verstärkt durch die geringe Straßenbreite von 5.40 Meter und der fehlenden Gehsteige unausweichlich.</p> <p>Aufgrund der Gebäudehöhe müssen spezielle Brandschutzmaßnahmen erfüllt werden, unter anderem ist ab 8 Meter Gebäudehöhe ein Feuerwehrfahrzeug mit Drehleiter erforderlich. Über so ein Fahrzeug verfügt die FFW Teublitz überhaupt nicht!</p> <p>Neben den Verkehrsproblemen gehen mit dem Baustellenverkehr Lärm, Feinstaub und Abgasbelastung für die Anwohner einher.</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><b>Gefährdung des Grundwasserspiegels</b>  Das Vorhaben gefährdet mit den geplanten Tiefgaragen den Grundwasserspiegel. Grundwasserabsenkung oder ein Aufstauen des Grundwassers können verheerende Folgen für die umliegenden Gebäude haben, insbesondere zu Wasserschäden führen. Dies war in unserem Haus bereits der Fall und dies wird sich wiederholen, wenn in das Grundwasser zusätzlich massiv eingegriffen wird. Die Grundwasserproblematik wird mit keinem Wort in der Entwurfsplanung angesprochen.  Baukörper wie Tiefgaragen greifen zeitweise oder ständig in den Grundwasserstand ein und beeinflussen dieses. Ein wichtiger Schritt bei der Planung eines Gebäudes ist daher, die Auswirkungen des Baukörpers auf das Grundwasser zu ermitteln. Davon ist in der Entwurfsplanung kein Wort zu finden. Baumaßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder nicht nur unerheblich nachteilige Veränderungen des Grundwassers herbeizuführen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Zudem muss sichergestellt sein, dass das natürliche Fließverhalten des Grundwassers durch das geplante Bauwerk nicht negativ beeinflusst wird.  Bei einer Bautiefe von 2,90 Meter kommt bereits Grundwasser. Durch den Bau der Tiefgarage greift man extrem in den Grundwasserhaushalt ein. Grundwasserabsenkung als auch Aufstauen des Grundwassers haben unabsehbare Folgeschäden auf die Gebäude der Umgebung bzw. unser Grundstück Rosenstr. 6, da direkt neben der Baustelle unser Grundstück ist! Durch das Einschlagen der Spundwände entstehen Schwingungen, die keiner voraussagen kann, welche Folgeschäden sie anrichten! Hier müssen vor Baubeginn Gutachten in Auftrag gegeben werden, die der Bauherr oder die Stadt Teublitz zu tragen hat!</p> <p><b>Erschließung mit Kanal</b>  Auch die Erschließung mit Kanal ist nicht gesichert. Der Kanal stammt aus den 1960er Jahren und wurde auf den damaligen Bedarf ausgebaut. Unter Einrechnung des Bauvorhabens in überdimensionaler Größe auf kleiner Fläche wird eine Kanalsanierung unumgänglich sein, was aufgrund der Umlagepflicht zu finanziellen Forderungen gegen die Anwohner führen wird. Der sachgerechte Umgang mit Abwässern ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>besonders zu beachten. Auch hier muss die vorliegende Planung schon im Grundsatz angezweifelt werden, da dieser Belang offenbar überhaupt nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>Die Tiefgarage nimmt fast die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch, die bedeutet dass die Fläche komplett versiegelt wird. Die Regenmassen können vom Mischkanal nicht mehr aufgenommen werden.</p> <p>Rückstau bei Starkregen im Kanal bis in die Hausanschlüsse der Anlieger ist die Folge. Forderungen zum Einbau einer Rückstauklappe auf Kosten der Anlieger wird strikt abgelehnt.</p> <p><b>Abstandsflächen</b> Es muss bezweifelt werden, ob die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zwischen dem geplanten Gebäude und unserem Anwesen tatsächlich eingehalten werden. Dies liegt am „schrägen“ Zuschnitt des Grundstücks im rot markierten Bereich:</p> <p><b>Wertminderung des eigenen Wohngebäudes</b> Auch wird durch eine solche Bebauung das eigene Grundstück mit Haus erheblich im Wert gemindert, da keiner ein Haus mit Garten kaufen würde, wenn dahinter ein Wohn-Block mit Flachdach mit einer Höhe von 12,50 m steht und ca. 40 Wohneinheiten. Wer kommt hierfür für die Wertminderung auf, wenn das Haus verkauft wird und man ins Pflegeheim bzw. Altenheim geht?</p> <p><b>Zusammenfassung</b> Die vorliegende Planung ist für uns als unmittelbare Nachbarn nicht akzeptabel. Zu viele Fragen sind ungeklärt. Eine Bebauung für das Gebiet ist durchaus sinnvoll, aber nicht in dieser Dimension, die einzig und allein dem Investor entgegenkommt. Die berechtigten Interessen der Anwohner dagegen spielen eine untergeordnete Rolle. Auch ist eine Nachverdichtung grundsätzlich zu begrüßen. Nachverdichtung kann aber nur dort funktionieren, wo sie sich in die bestehende, über Jahrzehnte gewachsene Umgebung einfügt. Wir bitten daher die Stadtverwaltung und die Damen und Herren des Stadtrates die Planung zu überdenken und die Bauleitplanung nachzubessern. Widrigenfalls halten wir uns offen, gegen die Bauleitplanung gerichtlich vorzugehen.</p>	



Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
20.		18.03.2017	<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen Bebauungsplan zweier Wohnanlagen an der „Ganghoferstraße“ FIST-Nr.120 und 129/10 in 93158 Teublitz ein. Der derzeitige, ländliche Siedlungsbaucharakter unter Einbindung der existierenden Infrastruktur soll beibehalten werden.</p> <p>Basis des Widerspruchs ist die Bekanntgabe vom 22.02.2017 des Bebauungsplans und Begründung mit Umweltbericht der Innenentwicklung der Stadt Teublitz nach §13a BauBG „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ Entwurf vom 24.11.2016 der Firma TB-Markert.</p> <p><b>BEGRÜNDUNG DES WIDERSPRUCHS.</b></p> <p><b>Mangelnde Einfügung des Bauvorhabens in die nähere Umgebung.</b> Die geplanten Wohngebäude passen sich in den gegebenen Siedlungscharakter in keinsten Weise ein, so dass der ländliche Raum in seiner Würdigung verletzt wird. Dies führt letztendlich zu einer Wertminderung meines Hauses. bzw. eine Vermietung kann nur noch unter entsprechend niedrigen Mieten erfolgen.</p> <p><b>Gebietserhaltungsanspruch wird nicht erfüllt.</b> In der näheren Umgebung sind ausschließlich zweigeschossige Häuser mit Satteldächern. Ein vier geschossiges Wohngebäude wie geplant mit Flachdach ist einzigartig in Teublitz und führt zur massiven Beeinträchtigungen unserer Wohnraumqualität. Die Dimensionen der Gebäude mit einer Größe von ca. 50 mal 30 Meter sind gänzlich atypisch, extrem störend und wirken wie ein Fremdkörper in unserer Siedlung. Dies ist eine städtebauliche Fehlentscheidung im Sinne der Einfügung in ein bestehendes Wohngebiet.</p> <p><b>Maß der Nutzung steht in keinem Verhältnis zur Umgebung.</b> Die Gebäudegröße mit einer Anzahl von 38 plus 15 Wohnungen übersteigt bei weitem die ortsübliche Bebauung von Mehrfamilienhäusern, und weisen einen urbanen Charakter auf, die unser Siedlungsgebiet entscheidend negativ beeinträchtigen. Die Tiefe und Fläche der geplanten Gebäude mit Tiefgaragen wirken sich unmittelbar auf den Grundwasserspiegel aus, welcher gravierend negative Auswirkungen auf anliegende, bestehende Gebäude haben wird.</p> <p><b>Verletzung der Nachbarwürdigung.</b></p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erforderlichkeit der Planung im Sinne eines fehlenden Bedarfes</li> <li>- Nutzungszuführung</li> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Immissionsbelastung auf die Bestandsbebauung</li> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Grundwassersituation</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> <li>- Rettungswege/ Brandschutz</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich einer der Einwendungen zur Koordinierung der Bauaktivitäten soll ein Baustellenlogistikkonzept erstellt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Für die Festlegung einer Gesamtentwicklungsstrategie der Stadt Teublitz wird derzeit ein Bauleitplanverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes umfasst unter anderem auch die Darstellung einer Wohnbaufläche im hier gegenständlichen Bebauungsplan.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch den Einwandführer nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Mangelnder Lichteinfall für die Solaranlage bedingt durch die Bauhöhe und -größe der Wohngebäude. Um den Bedarf an Warmwasser zu erfüllen, reicht die derzeitig eingesetzte Solaranlage wegen des mangelnden Sonneneinfalls durch die Bauhöhe und -Größe dann nicht mehr aus. Das Wasser muss zusätzlich mit Strom erwärmt werden, was zu Mehrkosten führt, welche so von mir nicht akzeptiert werden.</p> <p>Die Gebäudehöhe wirkt erdrückend auf die unmittelbare Nachbarschaft.</p> <p>Erhöhte Flächenversiegelung aufgrund <u>zweier Stellplätze/ Wohneinheit</u> (verstößt gegen die BayBO) in Tiefgarage und überirdisch mit einer Fläche von ca. 3.000m<sup>2</sup> am FIST-Nr. 120 und 1.500m<sup>2</sup> am FIST-Nr. 129/10.</p> <p>Die Gebietstypisierung wird aufgrund der Bauart und Baugröße verletzt. Die Beibehaltung der Gebietstypisierung ist nicht mehr gegeben.</p> <p>Aufgrund der vielen Wohnungen und der Bewohner auf engstem Raum, ist ein deutlich erhöhtes Lärmaufkommen in unserer bisherigen ruhigen Wohnlage unausweichlich.</p> <p>Immissionen ausgehend von den 54 Fahrzeugen in der Tiefgarage werden in die Umgebung ausgeleitet, besonders zu den Stoßzeiten. Ein biologischer Garten- und Gemüseanbau ist nicht mehr möglich.</p> <p><b>Nutzungszuführung ist nicht definiert.</b></p> <p>Ein ganzheitliches Stadtentwicklungskonzept mit Leitbild liegt für Teublitz nicht vor, Themen wie Siedlungsstruktur, Gestaltung von Grün- und Freiräumen sowie eine städtebauliche Entwicklung und Fachgutachten für Verkehr, Nutzungen und Funktionen in ihrem Bestand zu analysieren fehlt gänzlich. Damit fehlt jegliche Grundlage für eine qualifizierte Städtebauplanung. Das heißt, es kann jeder so bauen wie er will solange die allgemeinen baurechtlichen Vorgaben eingehalten werden.</p> <p>Der Bauplanentwurf zeigt, dass für die Wohnanlage ca. 50% Singlewohnungen mit einer Größe bis 80m<sup>2</sup> geplant sind, an dieser Stelle möchte ich explizit nochmals auf die Stellplätze pro Wohneinheit hinweisen auch für Singles. Eine ressourcenschonende Bauweise wie andersorts üblich, ist bei diesem Bauprojekt in der Dimension in keinsten Weise gegeben.</p> <p>Eine Integration in die bestehende Siedlung ist aufgrund der Bauart und —Größe nicht möglich, es entsteht eine Siedlung mit ganz eigenem Charakter in der Siedlung.</p> <p>Die vorliegenden Prognosen bezüglich Bevölkerungsentwicklung sind im</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Allgemeinen rückläufig auch für die Stadt Teublitz, was aus einer Studie hervorgeht, welche die Stadt selbst in Auftrag gegeben hat. Wegen des zu erwartetem Überschusses an Wohnungen im Städtedreieck in den nächsten Jahren, stellt sich die Frage was mit den leerstehenden Wohnungen in so einen, für Ortsverhältnisse überdimensionalen Maßen geschehen soll. Sozialwohnungen vom Staat gefördert wären eine mögliche Variante.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich ob es sich bei dem Projekt um einen Investor oder mehrere Anleger handelt. Die Zielgruppe zur Belegung der Wohnungen ist ebenfalls nicht klar definiert. Schlechtesten Falls muss man mit Wanderzuwachs rechnen, was ein ständiges Wechseln der Bewohner mit sich bringt oder es wird ein reines Zweckwohnviertel, was bedeutet, dass es sich um reine Schlafstätten handelt.</p> <p>Soziale und kulturelle Konflikte, welche bei solch einer Einwohnerdichte unausweichlich sind, dazu gibt es genügend negativ Beispiele in größeren Städten, werden damit bei uns am Land in ähnlichen Stil Einzug erlangen, was die Wohnqualität in unserer Siedlung deutlich verschlechtert. In unserer Siedlung haben wir seit Jahrzehnten ein sehr harmonisches Nachbarschaftsverhältnis, welches mit der extremen Bevölkerungsverdichtung zu verschwinden scheint.</p> <p><b>Bauvorhaben passt nicht in die vorhandene Infrastruktur.</b> Die geplante Wohnanlage hat einen urbanen Charakter, welches so im Kernbereich der Stadt Teublitz bis dato einzigartig ist, Die bestehende Wohngegend hat einen ländlichen Charakter und eine Infrastruktur, welche auf diese Anforderungen entsprechend ausgelegt wurde. Um den neuen Anforderungen in der Infrastruktur gerecht zu werden, müssten erhebliche Baumaßnahmen zur Erschließung des künftigen Baulandes als auch in der bestehenden Infrastruktur erfolgen.</p> <p><b>Die Anzahl an Wohnungen muss auf die bestehende Infrastruktur abgestimmt werden und nicht umgekehrt.</b> Mit den Bau von 50 Wohneinheiten und des damit verbundenen täglichen Wasserverbrauchs sowie die daraus resultierenden Abwassermengen sind für den existierenden Siedlungsbereich eine enorme Belastung. Die vorhandenen Wasserleitungen aus den fünfziger Jahren sind auf den damaligen Bedarf dimensioniert. Das heißt der zusätzliche Bedarf kann mit den derzeitigen Leitungen nicht gedeckt werden. Eine</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Kostenumlegung für eine Sanierung der Wasserleitungen auf mich als Anlieger akzeptiere ich in keinster Weise.</p> <p>Wie auch bei den Wasserleitungen ist auch die Kanalisation auf die Bedürfnisse der sechziger Jahre ausgelegt worden. In der Schillerstraße sind 17 Ein- und Zweifamilienhäuser an den Kanal angeschlossen. Aufgrund der Tatsache, dass künftig von zusätzlich 50 Wohneinheiten die Abwässer in den Kanal eingeleitet werden, erfordert eine Kanal-Sanierung im großen Stil. Eine Kostenumlegung für eine Kanal-Sanierung auf mich als Anlieger akzeptiere ich in keinster Weise.</p> <p>Durch die Tiefgaragen werden ca. 3.000m<sup>2</sup> für F1St-Nr. 120 und 1.500qm für F1St-Nr. 129/10 Fläche versiegelt was erhebliche Regenwassermengen mit sich bringt, welche abgeleitet werden müssen. In der Schillerstraße existiert ein Mischkanal, in dem Abwässer der Anlieger und das Regenwasser eingeleitet werden. Es ist kein separater Regenwasserkanal vorhanden. Es gab trotz Starkregens nie die Situation, dass der Kanal das Abwasser und Regenwasser in seiner Bestimmung nicht sicher ableiten konnte. Ein Rückstau in die Gebäude wie Anderorts in Teublitz öfters zu hören und zu lesen war, gab es in der Schillerstraße noch nie. Sollte die Installation von Rückstauklappen gefordert werden, kann dies von mir nicht akzeptiert werden, da hier Schäden nur abschwächt aber nicht verhindert werden können. Die anfallenden Anschaffungs- und Wartungskosten dafür werden von mir in keinster Weise akzeptiert. Für anfallende Kosten aufgrund von Schäden ausgelöst durch Rückstau oder Rückfluss von der Kanalisation in die Gebäude, an festen und mobilen Einrichtungen, wird die Gemeinde/Bauherr belangt.</p> <p>Durch die Versiegelung kann das Regenwasser auf natürlichen Weg nicht versickern. Das Regenwasser muss zwangsweise in den Mischkanal abgeleitet werden. Durch eine Installation von Rigolen um das Gebäude erhofft man sich, dass die entstehenden Regenwassermengen abgeführt werden können. Wohin mit dem Wasser wenn die Rigole voll sind? Die Regenwassereinleitung bei Starkregen (Jahrhundertregen) beträgt ca. 8.500 l/Minute in der Schillerstraße und 5.000 l/ Minute in der Ganghoferstraße. Eine Kanalsanierung und oder ein zusätzlicher Regenkanal werden erforderlich um die Wassermengen bestimmungsgemäß abführen zu können. Ein separater Regenkanal ist in Teublitz bis dato nicht vorhanden, wenn solche Bauprojekte der Auslöser für einen Regenkanal sind, werden diese Kosten die ganze Stadt</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>betreffen. Ich als Anlieger akzeptiere die Kostenumlegung keinesfalls. Werden aufgrund genannter Situation Alternativen, wie zum Beispiel ein Regenauffangbecken installiert und dieses dann direkt an der besagten Wohnanlage zum Einsatz gebracht, bedeutet das eine zusätzliche Versiegelung der Restfläche. Zusätzliche Versiegelung bedeutet noch höherer Einfluss auf die Grundwasserströme und der damit verbundenen Risiken der umliegenden Gebäude. Diese enorme Verschwendung von LandRessourcen und die Zerstörung des natürlichen Wohnraums sind für mich als heimat- und naturverbundener Mensch nicht mehr nachvollziehbar und völlig inakzeptabel.</p> <p>Die Hauptzufahrt zur geplanten Tiefgarage am F1St-Nr. 120 erfolgt über die Schillerstraße. In der Schillerstraße sind 15 Wohnhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser), die derzeitige Verkehrslage ist entsprechend ruhig. Wie üblich in solchen Straßen, wird der Verkehr zusätzlich durch parkende Fahrzeuge der Anlieger und deren Besucher belastet. Durch die geplante Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten wird sich das Verkehrsaufkommen mindestens verdreifachen. Wegen genannten Verkehrsaufkommen, ist eine besondere Gefährdung der Anwohner und deren Kinder verstärkt durch die geringe Straßenbreite von 5.40 Meter und der fehlenden Gehsteige unausweichlich.</p> <p>Aufgrund der Baugröße und der Bevölkerungsdichte sind entsprechende Rettungswege erforderlich. Die Straßenstruktur der Schillerstraße mit 5.40 Meter Breite und deren kleinen Kurvenradien erfüllen die Anforderungen an Rettungswege nicht. Aufgrund der Gebäudehöhe müssen spezielle Brandschutzmaßnahmen erfüllt werden, unter anderem ist ab 8 Meter Fensterhöhe ein Feuerwehrfahrzeug mit Drehleiter erforderlich. Solch ein Fahrzeug ist im Bestand der Feuerwehr Teublitz nicht vorhanden. Die Kosten dafür muss die Stadt aufbringen, heißt der Steuerzahler muss letztendlich dafür aufkommen.</p> <p>Im Worst-Case kommt es zu katastrophalen Zuständen, Feuer- und Rettungswege sind auf der schmalen Zufahrtsstraße als auch um die Wohnanlage selbst mit parkenden Fahrzeugen verstellt, sodass es für Rettungsfahrzeuge unmöglich ist an den Einsatzort zu kommen. Die einfachsten Maßnahmen dafür sind entsprechende Halte- und Parkverbote, was theoretisch auch möglich sein mag aber in der Praxis nicht durchführbar ist, da die Parkmöglichkeiten für Besucher der Anwohner praktisch nicht existent sind.</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Sammelplätze für die Anwohner im Brandfall sind nicht vorhanden, was aufgrund der Baudimension und der Stellplätze um das Gebäude nicht möglich ist, diese zu schaffen.</p> <p><b>Gefährdung durch Veränderung des Grundwasserspiegels.</b>  Die geplanten Gebäude mit den Tiefgaragen nehmen am FIST-Nr. 120 eine Fläche ca. 3.000m<sup>2</sup> und die am FIST-Nr. 129/10 ca. 1.500 qm ein. Bei der Gebäudedimension und die damit einhergehende Bautiefe bedarf es bekanntlich eines entsprechend tiefen Aushubs. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um ein Gebiet handelt, in welchem bereits bei einer Tiefe von 2,90 Metern mit einem Grundwassereinbruch zu rechnen ist, ist es unverständlich solch einen Bebauungsplan zu genehmigen. Der Grundwasserzulauf muss entweder verhindert werden oder zwangsweise abgeleitet werden. Eine Ableitung heißt Absenkung des Grundwasserspiegels. Wird das Grundwasser der Umgebung entzogen, bilden sich unterirdische Hohlräume, ein Absenken meiner Gebäude und Objekte (z.B. Swimmingpool) als auch Gebäude in der Umgebung sind dann das Resultat. Ein Aufstauen des Grundwassers durch behinderte Abläufe, was ja mit der Baudimension gegeben ist, verändert den Untergrund so, dass es zu Schädigungen der Gebäude meines Anwesens kommt. Grundwasser kann im Keller eindringen, die Bausubstanz ist aus den 1930er Jahren, damals hat es bekanntlich noch keine wasserdichten Keller bei uns gegeben. Seit die Kanalisation bei uns installiert ist, haben wir kein Wasser mehr im Keller gehabt, in Folge dessen wurde der Keller entsprechend ausgebaut. Folgeschäden können bereits während, unmittelbar oder nach Jahren der Bauaktivitäten auftreten. Zu solchen Auswirkungen ist es andersorts in jüngerer Vergangenheit immer wieder gekommen, Folge waren lange Rechtsstreitigkeiten mit unterschiedlichsten Ergebnissen. Die Zeche zahlt meistens der Geschädigte, da sich die Beweislage schwierig gestaltet oder die Verursacher nicht mehr belangt werden können. Die Gemeinde Teublitz wird explizit auf dieses hohe Risikopotenzial hingewiesen. Im Schadensfall liegt die Beweispflicht der Unschuld bei der Gemeinde Teublitz, welche den Bebauungsplan genehmigt. Die Kostenübernahme zur Wiederherstellung nach Schäden beziehungsweise Folgeschäden an Gebäuden oder sonstigen Einrichtungen meinem Grundstück müssen durch die Gemeinde erfolgen, da der Investor unter Umständen nicht</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>mehr belangt werden kann - Investor hat z.B. an Anleger verkauft. Das Haus auf meinem Grundstück ist zwar schon vor fast 50 Jahren erbaut worden, die Bausubstanz ist aber noch in einen sehr guten Zustand — es sind keine Risse, sonstige Schäden sowie keinerlei Verschleißspuren feststellbar.</p> <p><b>Schäden und Beeinträchtigungen durch Bauaktivitäten vor, während und nach der Bauzeit.</b>  Baustellenverkehr.  Die Schillerstraße und Ganghoferstraße wurden in den 60er Jahren asphaltiert. Ein Straßenuntergrund, wie heute üblich, wurde damals für diese Nebenstraßen nicht eingebracht was für die Beanspruchung der Straßen damals und heute auch ausreichend war und ist. Jeder der schon einmal solch eine Großbaustelle gesehen hat, weiß welches Verkehrsaufkommen notwendig ist um einen reibungslosen Bauverlauf aufrechtzuerhalten. Meistens sind diese Großbaustellen an den Ortsrändern und können verkehrstechnisch ohne größere Reibungsverluste abgewickelt werden, was in einem existierenden Siedlungsgebiet wie es hier der Fall ist, schier unmöglich ist. Um <b>nur</b> den Erdaushub von der Baustelle am „Reindl-Grundstück“ zu entfernen sind etwa 650 Schwerlast-LKW erforderlich bei einer Aushubfläche am FIST-Nr. 120 von ca. 3.000 m<sup>2</sup> und am FIST-Nr. 129110 von ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Für die Betonarbeiten zur Erstellung der Fundamente und Tiefgaragen sind mindestens weitere 160 schwere Betonmischer erforderlich. Die unzähligen LKWs die erforderlich sind um Baugeräte und Baumaterialien zur Baustelle in dieser Dimension zu bringen, brauchen nicht weiter detailliert zu werden, dies sollte selbstsprechend für unseren gesunden Menschenverstand sein. Die Zu- und Abfahrten zur Baustelle über die Schillerstraße und Ganghoferstraße werden extrem belastet, dies stellt eine unzumutbare Dauerbelastung (Lärm, Abgase, Vibrationen) während der gesamten Bauzeit für die Anlieger der Zufahrtsstraßen dar.  Diese Belastungen sind gesundheitsschädlich und werden in keinster Weise toleriert. Die hohen Belastungen halten die Asphaltierungen der Schiller- und Ganghoferstraße nicht stand, sodass es unweigerlich zu irreparablen Straßenschäden kommt, das heißt eine Ausbesserung der Straßen ist nicht mehr wirtschaftlich. Aufgrund des Baustellenverkehrs sind die Anlieger in ihrer Bewegungsfreiheit und Mobilität extremst</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>eingeschränkt. Unsere Kinder die am Weg zur Schule und wieder nach Hause sind als auch ältere Personen sind am stärksten gefährdet. Da in der Schillerstraße und auch in Teilen der anderen Zu- und Abfahrtstraßen keine Bürgersteige vorhanden sind, entstehen hier für unsere Kinder und Personen mit einem körperlichen Handikap nicht kalkulierbare Unfallrisiken durch den Baustellenverkehr. In unserem Viertel sind überwiegend ältere Personen, welche von Zeit zu Zeit auch die Rettungsdienste in Anspruch nehmen müssen, ein schnelles Durchkommen für die Rettungsfahrzeuge ist während des Baustellenverkehrs schier unmöglich. Für die täglichen Dienste, wie Post und Pflegedienst werden sich extrem schwierig gestalten - große Verzögerungen sind an der Tagesordnung. Parkende Fahrzeuge von Besuchern der Anwohner, führen zum Kollaps des Baustellenverkehrs, was letztendlich nur über Dauerhalteverbote für die Zu- und Abfahrtsstraßen währen der Arbeitszeiten zu regeln sein wird, das heißt Besuche müssen in die Nachtstunden und aufs Wochenende verlegt werden. Ich als Anlieger werde weder den Lärm und Abgase in dieser Dimension noch die Einschränkung meiner Bewegungsfreiheit und Mobilität verursacht durch den extremen Baustellenverkehr hinnehmen geschweige den akzeptieren. Ich weise hiermit die Gemeinde explizit auf das erhöhte und nicht kalkulierbare Unfallrisiko durch den Baustellenverkehr in dieser Dimension hin, sollte es nur im geringsten zu einer Schädigung einer Person kommen, mache ich die Gemeinde dafür voll mit allem rechtlichen Mitteln verantwortlich. Schäden jeweiliger Art an Einfriedungen, Gebäuden, Verkehrsschilder, Lampen, Verteilerkästen, Einfahrten und Hoftore sowie an Fahrzeugen der Anlieger verursacht durch den Baustellenverkehr, werden sofort zur Anzeige gebracht — den Schaden muss der Verursacher tragen. Lässt sich der Verursacher nicht ermitteln, muss der Schaden vom Bauherrn getragen werden, ich als Anlieger übernehme keine Schadensregulierung. Schäden der Straßen, Kanaldeckeln, Ablaufrinnen verursacht durch den Baustellenverkehr, werden von mir als Anlieger nicht reguliert, jeweilige Kostenumlegung auf die Anlieger wird nicht akzeptiert.</p> <p><b>Bauaktivitäten.</b> Um den Bau fristgerecht fertigstellen zu können, müssen aufgrund der Baugröße entsprechend viele und schwere Baugeräte zum Einsatz</p>	



Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>gebracht werden. Diese vielen Gerätschaften und Fahrzeuge auf konzentriertem Raum, verursachen bekanntlich einen hohen Emissionsausstoß und verursachen entsprechend hohe Schwingungen. Eine Gerätschaft/ Fahrzeug für sich allein mag zwar die Emissionsauflagen erfüllen, die Vielzahl und die Konzentration von schweren Geräten/Fahrzeugen, wie es bei solch einer Größenordnung der Baustelle der Fall ist, können die Grenzwerte nicht mehr einhalten. Extreme Lärm-, Feinstaub- und Abgasbelastungen sind die Folge, welche nicht akzeptiert werden.</p> <p>Alleine der Erdaushub von ca. 16.000m<sup>3</sup> stellt schon eine ziemliche Belastung für die Siedlung selber als auch für die Arbeiter und Maschinen die dafür benötigt werden dar. Die Erdbewegungen, Verdichtungen und die späteren Betonarbeiten erzeugen Schwingungen die sich in der Umgebung entsprechend ausbreiten und verteilen. Die Intensität der Schwingungen ausgehend von den schweren Gerätschaften/Fahrzeugen sowie Rüttelmaschinen und Verdichtern, können Gebäude, Einfriedungen, Garagen, Carports, Schwimmbäder und dergleichen der Anlieger schädigen. Selbst geringfügige Schäden müssen vom Bauherrn/Gemeinde behoben und reguliert werden. Die Beweisspflicht der Unschuld liegt beim Bauherrn/Gemeinde.</p> <p>In Grenznähe befinden sich zum Teil recht alte Bäume, für mich stellen diese einen hohen Stellenwert als grünen Ruhepunkt und natürlichen Lebensraum dar. Aufgrund der Tatsache, dass der Aushub bis an die Grundstücksgrenze geht, kann davon ausgegangen werden, dass die Wurzeln der Bäume und Sträucher in Grenznähe beschädigt werden und es in Folge zum Absterben kommt. Dies wird von mir in keinster Weise akzeptiert. Die Rekultivierung in der Art und Weise wie bis dato im Bestand vorhanden sind Grundvoraussetzung für die Schadensregulierung. Die damit verbundenen Kosten der Wiederherstellung der Gartenanlagen werden vom Geschädigten nicht übernommen, die Übernahme muss durch Bauherrn/Gemeinde erfolgen. Die Beweisspflicht der Unschuld liegt beim Bauherrn/Gemeinde.</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><b>Gefährdung der anliegenden Gebäude durch Veränderung der Grundwasserstruktur während der Bauphase.</b></p> <p>Wie bereits erwähnt nehmen die Tiefgaragen am FIST-Nr. 120 eine Fläche ca. 3.000m<sup>2</sup> und die am FIST-Nr. 129/10 ca. 1.500 qm ein. Bei der Gebäudedimension bedarf es einen entsprechend tiefen Aushub. Im Baugebiet kommt bereits bei einer Tiefe von 3 Metern das Grundwasser. Während der Bauphase muss der Grundwasserablauf entweder verhindert werden oder zwangsweise abgeleitet werden. Die Verhinderung des Grundwasserablaufs bedeutet, dass sich Grundwasser in der Umgebung aufstaut und es somit zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit kommt. Diese Veränderungen bewirken Schäden auf die Gebäude meines Anwesens, wie bereits unter Punkt 5 des Widerspruchs beschrieben. Erfolgt eine Ableitung des Grundwassers, müssen diese Wassermassen abgepumpt werden. Diese Mengen können dem Kanal nicht zugeführt werden, da aufgrund der Kanaldimension als auch wegen des Verschmutzungsgrades des aufgefangen Grundwassers aus der Baugrube, der Kanal nicht aufnehmen kann. Ein Stau im Kanalsystem und Versandung wären die Folgen. Eine Entsorgung mit Tankfahrzeugen ist aus ökologischen- und ökonomischen Gesichtspunkten nicht mit vernünftigen Argumenten vertretbar. Sollte es dennoch zur Ableitung des Grundwassers kommen, erfährt der Grundwasserstrom eine entsprechend hohe Beschleunigung, sodass das Grundwasser der Umgebung entzogen wird und es somit zur Grundwasserabsenkung kommt. Die unterirdischen Läufe werden damit zu Hohlräumen, ein Absenken meiner Gebäude und Gebäude in der Umgebung sind dann das Resultat. Schäden und Folgeschäden siehe Kapitel 5 des Widerspruchs.</p>	
21.		21.03.2017	<p>hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan zweier Wohnanlagen an der „Ganghoferstraße“ 120-129/10 in 93158 Teublitz ein. Der derzeitige, ländliche Siedlungsbaucharakter unter Einbindung der existierenden Infrastruktur soll beibehalten werden.</p> <p>Basis des Widerspruchs ist der Bebauungsplan und Begründung mit Umweltbericht der Innenentwicklung der Stadt Teublitz nach §13a BauBG „Wohnanlage an der Ganghoferstr.“ Entwurf vom 24.11.2016 der Firma TB-Markert.</p> <p><b>BEGRÜNDUNG DES WIDERSPRUCHS.</b></p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erforderlichkeit der Planung im Sinne eines fehlenden Bedarfes</li> <li>- Nutzungszuführung</li> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Immissionsbelastung auf die Bestandsbebauung</li> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in</li> </ul>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><b>Mangelnde Einfügung des Bauvorhabens in die nähere Umgebung.</b> Die geplanten Wohngebäude passen sich in den Siedlungscharakter in keinster Weise ein, so dass der ländliche Raum in seinem einzigartigen bestehen verletzt wird. Eine Wertminderung unserer Wohnung. bzw. einer Vermietung kann nur noch unter entsprechend niedriger Miete erfolgen. Gebietserhaltungsanspruch wird nicht erfüllt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– In der näheren Umgebung sind ausschließlich zweigeschossige Häuser mit Satteldächern. Ein vier geschossiges Wohngebäude wie geplant mit Flachdach ist einzigartig in Teublitz und führt zur massiven Beeinträchtigungen unserer Wohnraumqualität.</li> <li>– Die Dimensionen der Gebäude mit einer Größe von 50 mal 30 Meter sind gänzlich atypisch, extrem störend und wirken wie ein Fremdkörper in unserer Siedlung.</li> </ul> <p>Dies ist eine städtebauliche Fehlentscheidung im Sinne der Einfügung in ein bestehendes Wohngebiet.</p> <hr/> <p>Maß der Nutzung steht in keinem Verhältnis zur Umgebung Die Gebäudegröße mit einer Anzahl von 38 plus 12 Wohnungen übersteigt bei weitem die ortsübliche Bebauung. Eine ressourcenschonende Bauweise wie andersorts üblich, ist bei diesem Bauprojekt so nicht erkennbar.</p> <hr/> <p><b>Verletzung der Nachbarwürdigung.</b> Mangelnder Lichteinfall für die Solaranlage bedingt durch die Bauhöhe und -größe der Wohngebäude. Um den Bedarf an Warmwasser zu erfüllen, reicht die derzeitig eingesetzte Solaranlage wegen des mangelnden Sonneneinfalls durch die Bauhöhe und -Größe dann nicht mehr aus. Das Wasser muss zusätzlich mit Strom erwärmt werden, was zu Mehrkosten führt. Die Gebäudehöhe wirkt erdrückend auf die unmittelbare Nachbarschaft Erhöhte Flächenversiegelung aufgrund <u>zweier Stellplätze/ Wohneinheit</u> (verstößt gegen die BayBO) in Tiefgarage und überirdisch mit einer Fläche von 2.500m<sup>2</sup> am FIST-Nr. 120 und 1.500m<sup>2</sup> am FIST-Nr. 129/10. Die Gebietstypisierung wird aufgrund der Bauart und Baugröße verletzt. Die Beibehaltung der Gebietstypisierung ist nicht mehr gegeben.</p>	<p>der Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwassersituation</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> <li>- Rettungswege/Brandschutz</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen. Darüber hinaus wurde ein Bodengutachten erstellt. Dies wird zusammen mit den übrigen Gutachten im weiteren Verfahren ausgelegt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwanderer nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Mit dem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen, ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet und das Lärmaufkommen in unserer Wohnlage erheblich.</p> <p>Immissionen ausgehend von den Fahrzeugen (ca. 78 Fahrzeuge) in der Tiefgarage werden ohne Filteranlage in die Umgebung ausgeleitet, besonders zu den Stoßzeiten. <u>Ein biologischer Garten- und Gemüseanbau ist nicht mehr möglich. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist direkt angrenzend zu unserem Grundstück bzw. Garten.</u></p> <p><b>Nutzungszuführung ist nicht definiert.</b></p> <p>Themen wie Siedlungsstruktur, Gestalt von Grün- und Freiräumen sowie eine städtebauliche Entwicklung und Fachgutachten für Verkehr, Nutzungen und Funktionen in ihrem Bestand zu analysieren fehlt gänzlich. Damit fehlt jegliche Grundlage für eine qualifizierte Städtebauplanung. Das heißt, es kann jeder so bauen wie er will solange die allgemeinen baurechtlichen Vorgaben eingehalten werden.</p> <p>Eine Integration in die bestehende Siedlung ist aufgrund der Bauart und —Größe nicht möglich, es entsteht eine Siedlung mit ganz eigenem Charakter in der Siedlung.</p> <p>Die vorliegenden Prognosen bezüglich Bevölkerungsentwicklung sind im allgemeinen rückläufig auch für die Stadt Teublitz, was aus einer Studie hervorgeht, welche die Stadt selbst in Auftrag gegeben hat.</p> <p>Soziale und kulturelle Konflikte, welche bei solch einer Einwohnerdichte unausweichlich sind, dazu gibt es genügend negativ Beispiele in größeren Städten, werden damit bei uns am Land in ähnlichen Stil Einzug erlangen.</p> <p>Des Weiteren sind derzeit ca. 150 Wohnungen im Stadtgebiet in Planung bzw. wurden mit dem Bau bereits begonnen. Ein Wohnungsüberschuss ist zu erwarten.</p> <p><b>Bauvorhaben passt nicht in die vorhandene Infrastruktur.</b></p> <p>Die bestehende Wohngegend hat einen urbanen ländlichen Charakter und eine Infrastruktur, welche auf diese Anforderungen entsprechend ausgelegt wurde. Um den neuen Anforderungen in der Infrastruktur gerecht zu werden, müssten erhebliche Baumaßnahmen zur Erschließung des künftigen Baulandes als auch in der bestehenden Infrastruktur erfolgen.</p> <p>Mit den Bau von 50 Wohneinheiten und des damit verbundenen täglichen</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Wasserverbrauchs sowie die daraus resultierenden Abwassermengen sind für den existierenden Siedlungsbereich eine enorme Belastung. Der tägliche Wasserverbrauch liegt täglich bei ca. 16.000 Liter. Die vorhandenen Wasserleitungen aus den fünfziger Jahren sind auf den damaligen Bedarf ausgelegt. Das heißt der zusätzliche Bedarf kann mit den derzeitigen Leitungen nicht gedeckt werden. Eine Kostenumlegung für eine Sanierung der Wasserleitungen wird nicht akzeptiert.</p> <p>Die durchschnittliche, tägliche Abwassereinleitung in den Kanal beträgt ca. 15.000 Liter. Wie auch bei den Wasserleitungen ist auch die Kanalisation auf die Bedürfnisse der sechziger Jahre ausgelegt worden. In der Schillerstraße sind 17 Ein- und Zweifamilienhäuser an den Kanal angeschlossen. Aufgrund der Tatsache, dass künftig von zusätzlich 38 Wohneinheiten die Abwässer in den Kanal eingeleitet werden, erfordert eine Kanalsanierung im großen Stil. Eine Kostenumlegung für eine Kanal-Sanierung lehne ich ab.</p> <p>Durch die Tiefgaragen werden ca. 2.500qm für FIST-Nr. 120 und 1.500qm für FIST-Nr. 129/10 Fläche versiegelt was erhebliche Regenwassermengen mit sich bringt, welche abgeleitet werden müssen. In der Schillerstraße existiert ein Abwasserkanal, in dem Abwässer der Anlieger und das Regenwasser eingeleitet werden. Es ist kein separater Regenwasserkanal vorhanden. Es gab trotz Starkregens nie die Situation, dass der Kanal das Abwasser und Regenwasser in seiner Bestimmung nicht sicher ableiten konnte. Ein Rückstau in die Gebäude wie Anderorts in Teublitz öfters zu hören und zu lesen war, gab es in der Schillerstraße noch nie.</p> <p>Die Regenwassereinleitung bei Starkregen (Jahrhundertregen) beträgt ca. 8.500 l/Minute in der Schillerstraße und 5.000 l/ Minute in der Ganghoferstraße. Eine Kanalsanierung und oder ein zusätzlicher Regenkanal werden erforderlich um die Wassermengen bestimmungsgemäß abführen zu können. Ein separater Regenkanal ist in Teublitz bis dato nicht vorhanden, wenn solche Bauprojekte der Auslöser für einen Regenkanal sind, werden diese Kosten die ganze Stadt betreffen. Ich als Anlieger akzeptiere die Kostenumlegung keinesfalls.</p> <p>Werden aufgrund genannter Situation Alternativen, wie zum Beispiel ein Regenauffangbecken installiert und dieses dann direkt an der besagten Wohnanlage zum Einsatz gebracht, bedeutet das eine zusätzliche Versiegelung der Restfläche. Zusätzliche Versiegelung bedeutet noch</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>höherer Einfluss auf die Grundwasserströme und der damit verbundenen Risiken der umliegenden Gebäude.</p> <p>Die Verkehrslage ist entsprechend ruhig. Wie üblich in solchen Straßen, wird der Verkehr zusätzlich durch parkende Fahrzeuge der Anlieger und deren Besucher belastet.</p> <p>Durch die geplante Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten wird sich das Verkehrsaufkommen extrem für die Siedlungsverhältnisse zunehmen. Wegen genannten Verkehrsaufkommens, ist eine besondere Gefährdung der Anwohner und deren Kinder verstärkt durch die geringe Straßenbreite und der fehlenden Gehsteige unausweichlich.</p> <p>Aufgrund der Baugröße und der Bevölkerungsdichte sind entsprechende Rettungswege erforderlich. Die Straßenstruktur der Schillerstraße und deren kleinen Kurvenradien erfüllen die Anforderungen an Rettungswege nicht. Aufgrund der Gebäudehöhe müssen spezielle Brandschutzmaßnahmen erfüllt werden, unter anderem ist ab 8 Meter Gebäudehöhe ein Feuerwehrfahrzeug mit Drehleiter erforderlich. Solch ein Fahrzeug ist im Bestand der Feuerwehr Teublitz nicht vorhanden. Die Kosten dafür muss die Stadt aufbringen, heißt der Steuerzahler muss letztendlich dafür aufkommen. Im Warst-Gase kommt es zu katastrophalen Zuständen, Feuer- und Rettungswege sind auf der schmalen Zufahrtsstraße mit parkenden Fahrzeugen verstellt, sodass es für Rettungsfahrzeuge unmöglich ist an den Einsatzort zu kommen. Die einfachsten Maßnahmen dafür sind entsprechende Halte- und Parkverbote, was theoretisch auch möglich sein mag aber in der Praxis nicht durchführbar ist, da die Parkmöglichkeiten für Besucher der Anwohner praktisch nicht existent sind.</p> <p><b>Gefährdung durch Veränderung des Grundwasserspiegels.</b></p> <p>Die geplanten Gebäude mit den Tiefgaragen nehmen am F1St-Nr. 120 eine Fläche ca. 2.500 qm und die am F1St-Nr. 129/10 ca. 1.500 qm ein. Bei der Gebäudedimension und die damit einhergehende Bautiefe bedarf es bekanntlich eines entsprechend tiefen Aushubs. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um ein Gebiet handelt, in welchem bereits bei einer Tiefe von ca. 2,90 Metern mit einem Grundwassereinbruch zu rechnen ist, ist es unverständlich solch einen Bebauungsplan zu genehmigen. Der Grundwasserzulauf muss entweder verhindert werden oder zwangsweise abgeleitet werden. Eine Ableitung heißt Absenkung</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>des Grundwasserspiegels. Wird das Grundwasser der Umgebung entzogen, bilden sich unterirdische Hohlräume, ein Absenken des Gebäudes und der Gebäude in der Umgebung sind dann das Resultat. Ein Aufstauen des Grundwassers durch behinderte Abläufe, was ja mit der Baudimension gegeben ist, verändert den Untergrund so, dass es zu Schädigungen der Gebäude meines Anwesens kommt. Folgeschäden können bereits während, unmittelbar oder auch nach der Gewährleistungspflicht von 5 Jahren der Bauaktivitäten auftreten. Wer zahlt nach 5 Jahren? (Ich jedenfalls nicht). Zu solchen Auswirkungen ist es in jüngerer Vergangenheit immer wieder gekommen, Folge waren lange Rechtsstreitigkeiten mit unterschiedlichsten Ergebnissen. Die Zeche zahlt meistens der Geschädigte, da sich die Beweislage schwierig gestaltet oder die Verursacher nicht mehr belangt werden können. Die Gemeinde Teublitz wird explizit auf dieses hohe Risikopotenzial hingewiesen. Im Schadensfall liegt die Beweispflicht der Unschuld bei der Gemeinde Teublitz, welche den Bebauungsplan genehmigt. Die Kosten zur Wiederherstellung nach Schäden beziehungsweise Folgeschäden an Gebäuden oder sonstigen Einrichtungen auf meinem Grundstück müssen durch die Gemeinde erfolgen. Das Haus auf meinem Grundstück ist erst 5 Jahre alt. In der Bauphase stand des Öfteren Wasser im Kellerbereich des Rohbaus.</p> <p><b>Schaden und Beeinträchtigungen durch Bauaktivitäten vor, während und nach der Bauzeit.</b> Baustellenverkehr. Die Schillerstraße und Ganghoferstraße wurden in den 60er Jahren asphaltiert. Ein Straßenuntergrund, wie heute üblich, wurde damals für diese Nebenstraßen nicht eingebracht was für die Beanspruchung der Straßen damals und heute auch ausreichend war und ist. Jeder der schon einmal solch eine Großbaustelle gesehen hat, weiß welches Verkehrsaufkommen notwendig ist um einen reibungslosen Bauverlauf aufrechtzuerhalten. Meistens sind diese Großbaustellen an den Ortsrändern und können verkehrstechnisch ohne größere Reibungsverluste abgewickelt werden, was in einem existierenden Siedlungsgebiet wie es hier der Fall ist, schier unmöglich ist. Um <i>nur</i> den Erdaushub von der Baustelle am „Reindl-Grundstück“ zu entfernen sind etwa 650 Schwerlast-LKW erforderlich bei einer Aushubfläche am FIST-</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Nr. 120 von ca. 2.500m<sup>2</sup> und am F1St-Nr. 129/10 von ca. 1.500m<sup>2</sup>. Für die Betonarbeiten zur Erstellung der Fundamente und Tiefgaragen sind mindestens weitere 160 schwere Betonmischer erforderlich. Die unzähligen LKWs die erforderlich sind um Baugeräte und Baumaterialien zur Baustelle in dieser Dimension zu bringen, brauchen nicht weiter detailliert zu werden, dies sollte selbstsprechend für unseren gesunden Menschenverstand sein. Die Zu- und Abfahrten zur Baustelle über die Schillerstraße und Ganghoferstraße werden extrem belastet, dies stellt eine unzumutbare Dauerbelastung (Lärm, Abgase, Vibrationen) während der gesamten Bauzeit für die Anlieger der Zufahrtsstraßen dar. Diese hohen Belastungen halten die Asphaltierungen der Schiller- und Ganghoferstraße nicht stand, sodass es unweigerlich zu irreparablen Straßenschäden kommt, das heißt eine Ausbesserung der Straßen ist nicht mehr wirtschaftlich. Aufgrund des Baustellenverkehrs sind die Anlieger in ihrer Bewegungsfreiheit und Mobilität extremst eingeschränkt. Unsere Kinder die am Weg zur Schule und wieder nach Hause sind als auch ältere Personen sind am stärksten gefährdet. Da in der Schillerstraße und auch in Teilen der anderen Zu- und Abfahrtstraßen keine Bürgersteige vorhanden sind, entstehen hier für unsere Kinder und Personen mit einem körperlichen Handikap nicht kalkulierbare Unfallrisiken durch den Baustellenverkehr. In unserem Viertel sind überwiegend ältere Personen, welche von Zeit zu Zeit auch die Rettungsdienste in Anspruch nehmen müssen, ein schnelles Durchkommen für die Rettungsfahrzeuge ist während des Baustellenverkehrs schier unmöglich. Für die täglichen Dienste, wie Post und Pflegedienst werden sich extrem schwierig gestalten - große Verzögerungen sind an der Tagesordnung. Parkende Fahrzeuge von Besuchern der Anwohner, führen zum Kollaps des Baustellenverkehrs, was letztendlich nur über Dauerhalteverbote für die Zu- und Abfahrtsstraßen währen der Arbeitszeiten zu regeln sein wird, das heißt Besuche müssen in die Nachtstunden und aufs Wochenende verlegt werden. Ich als Anlieger werde weder den Lärm und Abgase in dieser Dimension noch die Einschränkung meiner Bewegungsfreiheit und Mobilität verursacht durch den extremen Baustellenverkehr hinnehmen geschweige denn akzeptieren. Ich weise hiermit die Gemeinde explizit auf das erhöhte und nicht kalkulierbare Unfallrisiko durch den Baustellenverkehr in dieser Dimension hin, sollte es nur im geringsten zu</p>	



Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>einer Schädigung einer Person kommen, mache ich die Gemeinde dafür voll mit allem rechtlichen Mitteln verantwortlich. Schäden jeweiliger Art an Einfriedungen, Gebäuden, Verkehrsschilder, Lampen, Verteilerkästen, Einfahrten und Hoftore sowie an Fahrzeugen der Anlieger verursacht durch den Baustellenverkehr, werden sofort zur Anzeige gebracht — den Schaden muss der Verursacher tragen. Lässt sich der Verursacher nicht ermitteln, muss der Schaden vom Bauherrn getragen werden, ich als Anlieger übernehme keine Schadensregulierung. Schäden der Straßen, Kanaldeckeln, Ablaufrinnen verursacht durch den Baustellenverkehr, werden von mir als Anlieger nicht reguliert, jeweilige Kostenumlegung auf die Anlieger wird nicht akzeptiert.</p> <p>Bauaktivitäten. Um den Bau fristgerecht fertigstellen zu können, müssen aufgrund der Baugröße entsprechend viele und schwere Baugeräte zum Einsatz gebracht werden. Diese vielen Gerätschaften und Fahrzeuge auf konzentriertem Raum, verursachen bekanntlich einen hohen Emissionsausstoß und verursachen entsprechend hohe Schwingungen. Eine Gerätschaft/ Fahrzeug für sich allein mag zwar die Emissionsauflagen erfüllen, die Vielzahl und die Konzentration von schweren Geräten/Fahrzeugen, wie es bei solch einer Größenordnung der Baustelle der Fall ist, können die Grenzwerte nicht mehr einhalten. Extreme Lärm-, Feinstaub- und Abgasbelastungen sind die Folge, welche nicht akzeptiert werden. Alleine der Erdaushub von ca. 16.000m<sup>3</sup> stellt schon eine ziemliche Belastung für die Siedlung selber als auch für die Arbeiter und Maschinen die dafür benötigt werden dar. Die Erdbewegungen, Verdichtungen und die späteren Betonarbeiten erzeugen Schwingungen die sich in der Umgebung entsprechend ausbreiten und verteilen. Die Intensität der Schwingungen ausgehend von den schweren Gerätschaften/Fahrzeugen sowie Rüttelmaschinen und Verdichtern, können Gebäude, Einfriedungen, Garagen, Carports, Schwimmbäder und dergleichen der Anlieger schädigen. Selbst geringfügige Schäden müssen vom Bauherrn/Gemeinde behoben und reguliert werden. Die Beweispflicht der Unschuld liegt beim Bauherrn/Gemeinde.</p>	
22.	4 gleichlautende Stellungnahmen, siehe	23.03.2017	Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 beschlossen, den o. g. Bebauungsplan aufzustellen, um die	<b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Für die aufgeführten Einwendungen zu

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Adressliste		<p>planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu schaffen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Gegen dieses Vorhaben — in der Fassung des Entwurfs der TBMARKERT Stadtplaner, Landschaftsarchitekten, vom 24.11.2016, tragen wir folgende EINWÄNDE gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB vor:</p> <p><b>Allgemeines</b> Die Notwendigkeit der Planung muss bereits im Grundsatz bezweifelt werden. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geht für die Stadt Teublitz von 2017 bis 2029 von einem Bevölkerungsrückgang von 7120 auf 6780 aus. Wenn mit der Entwurfsplanung vom 24.11.2016 das Ziel verfolgt wird „(...) zukünftig den Bedarf nach Wohnungen in Teublitz zu decken (...), so stellt sich die Frage, ob dieser Bedarf überhaupt vorhanden ist. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planung ist in Anbetracht der obigen Zahlen, die nicht anzuzweifeln sein dürften, nicht erforderlich. Doch auch die Entwurfsplanung in der vorliegenden Form gibt Anlass zu massiven Bedenken gegen das Vorhaben. Die folgenden Aspekte sind nicht scharf zu trennen, sondern stehen im Zusammenhang. Dennoch soll eine Gliederung die wichtigsten Einwände aus unserer Sicht verdeutlichen:</p> <p><b>Gebietserhaltungsanspruch/Einfügen in den Bebauungszusammenhang</b> In der Entwurfsplanung wird ausgeführt: „Die Umgebung ist neben dem angrenzenden Gartenbaubetrieb geprägt von ein-, zwei- und dreigeschossigen Einfamilienhäusern - freistehend oder als Doppelhäuser - mit Satteldächern bis zu einer Höhe von bis zu ca. 12,5 m. Für das Plangebiet ist die Ermöglichung einer verdichteten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erforderlichkeit der Planung im Sinne eines fehlenden Bedarfes</li> <li>- Nutzungszuführung</li> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Immissionsbelastung auf die Bestandsbebauung</li> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Grundwassersituation</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwanderer nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><i>Bebauung (Mehrfamilienhäuser) mit Flachdächern und einer Höhe von bis zu 12m vorgesehen (3- bis 4- geschossig). Die geplante Bebauung fügt sich somit in ihrer Art ein, das Maß weicht jedoch von der umgebenden Bebauung ab. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich."</i></p> <p><i>In der näheren Umgebung befinden sich ausschließlich zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Wie die Entwurfsplanung richtig erwähnt, ist das Maß der baulichen Nutzung mit der umgebenden Bebauung nicht in Einklang zu bringen. Darauf zielt unser Einwand ab.</i></p> <p><i>Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>Dieser Maßstab darf durch die Planung nach § 13a BauGB nicht wesentlich verändert werden, sodass die Wertungen des § 34 BauGB sinngemäß anzuwenden sind.</i></p> <p><i>Die einheitliche Siedlungsstruktur würde mit dem Vorhaben zerstört, es fügt sich gerade nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Jedes Bauvorhaben im Baugebiet hat sich am Maßstab des § 34 BauGB zu orientieren. Dies soll offenbar durch die Planung nach § 13a BauGB, die einseitig den Interessen des Investors verfolgt, im vorliegenden Fall umgangen werden.</i></p> <p><i>Der Gebietserhaltungsanspruch gilt auch im vorliegenden Gebiet, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 2 erfüllt sind. Die umgebende Bebauung ist mindestens als allgemeines Wohngebiet zu qualifizieren. Das Vorhaben ist aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung, das völlig von der Umgebung abweicht, ein nicht hinzunehmender Fremdkörper in der Siedlung, der die umgebende Bebauung schier erdrückt. Unseres Erachtens ein Fremdkörper der eine eigene Siedlung in der bereits vorhandenen Siedlung wird.</i></p> <p><i>Die Anforderungen an gesunden Wohnverhältnisse werden nicht beachtet. Aufgrund der ohnehin beengten Verhältnisse im Wohngebiet, besteht eine erhöhte Gefahr für Feinstaubbelastung in der Siedlung. Feinstaub entsteht hauptsächlich durch den Abrieb von Reifen und</i></p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><i>Bremsen. Ein vernünftiger Verkehrsfluss wird in den „Stoßzeiten“ z. B. im Berufsverkehr aufgrund der beengten Straßenverhältnisse nicht möglich sein. Folge ist eine Erhöhung der Feinstaubbelastung.</i></p> <p><b>verkehrliche Erschließung</b>  Zur verkehrlichen Erschließung heißt es in der Entwurfsplanung nur lapidar:  „A.6.8.1 Verkehrliche Erschließung  <i>Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Ganghoferstraße sowie die Schillerstraße.</i>“  Die gesamte Verkehrsproblematik stellt sich freilich wesentlich komplexer dar:  Mit über 50 neuen Wohneinheiten werden die anliegenden Straßen Rosenstraße, Ganghoferstraße, Ludwig-Thoma-Straße und Schillerstraße übermäßig belastet. Es droht der Verkehrskollaps auf diesen schmalen Zufahrtsstraßen.  Bereits in der Bauphase wird der Baustellenverkehr für Chaos sorgen, Die Schillerstraße und die Ganghoferstraße wurden in den 1960ern asphaltiert, ohne dass ein Straßenuntergrund angebracht wurde. Was damals ausreichend war, ist es heute längst nicht mehr. Die beiden Straßen werden erheblichen Schaden durch den Bauanfahrts- und Abfahrtsverkehr nehmen. Ebenso werden durch die Vibrationen der an- und abfahrenden LKW's Risse an den umliegenden Häuserwänden entstehen. Dieser Belang ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung mit einzubeziehen.  Der Baustellenverkehr wird zu einer Einschränkung der Mobilität der Anwohner führen. Die Baustellenfahrzeuge werden die anliegenden Straßen weitestgehend verstopfen. Im Notfall droht eine Behinderung von Rettungsdiensten  Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks, die sich nach den Regelungen des BauGB und der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an den mit dem konkreten Vorhaben verbundenen Erfordernissen orientiert, ist nicht gegeben. Das Verkehrsaufkommen muss einschließlich der weiteren Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz weitgehend störungsfrei, also ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und des Straßenzustandes, abgewickelt werden können (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>03.04.1996, Az.: 4 B 253/95). Genau das ist bei der vorliegenden Entwurfsplanung nicht der Fall. Die umliegenden Straßen sind viel zu eng um die zu erwartende weitere Verkehrsbelastung aufzunehmen, was auch für unsere Kinder aufgrund der nichtvorhandenen Gehwege sowohl während der Bauphase, als auch der zunehmende Verkehr, durch den eine große Beeinträchtigung entsteht als auch eine massive unkalkulierbare Gefahrenquelle entsteht.</p> <p>Zudem gehen mit dem Baustellenverkehr Lärm, Feinstaub und Abgasbelastung für die Anwohner einher, welche in keinsten Weise toleriert werden können.</p> <p><b>Gefährdung des Grundwasserspiegels</b></p> <p>Das Vorhaben gefährdet mit den geplanten Tiefgaragen den Grundwasserspiegel. Grundwasserabsenkung oder ein Aufstauen des Grundwassers können verheerende Folgen für die umliegenden Gebäude haben, insbesondere zu Wasserschäden führen. Dies war in unserem Haus bereits der Fall und dies wird sich wiederholen, wenn in das Grundwasser zusätzlich massiv eingegriffen wird. Die Grundwasserproblematik wird mit keinem Wort in der Entwurfsplanung angesprochen.</p> <p>Baukörper wie Tiefgaragen greifen zeitweise oder ständig in den Grundwasserstand ein und beeinflussen dieses. Ein wichtiger Schritt bei der Planung eines Gebäudes ist daher, die Auswirkungen des Baukörpers auf das Grundwasser zu ermitteln. Davon ist in der Entwurfsplanung kein Wort zu finden.</p> <p>Baumaßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder nicht nur unerheblich nachteilige Veränderungen des Grundwassers herbeizuführen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Zudem muss sichergestellt sein, dass das natürliche Fließverhalten des Grundwassers durch das geplante Bauwerk nicht negativ beeinflusst wird.</p> <p><b>Erschließung mit Kanal</b></p> <p>Auch die Erschließung mit Kanal ist nicht gesichert. Der Kanal stammt aus den 1960er Jahren und wurde auf den damaligen Bedarf ausgebaut. Unter Einrechnung des Bauvorhabens in überdimensionaler Größe auf kleiner Fläche wird eine Kanalsanierung unumgänglich sein, was aufgrund der Umlagepflicht zu finanziellen Forderungen gegen die</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Anwohner führen wird. Der sachgerechte Umgang mit Abwässern ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonders zu beachten. Auch hier muss die vorliegende Planung schon im Grundsatz angezweifelt werden, da dieser Belang offenbar überhaupt nicht berücksichtigt wurde.</p> <p><b>Nutzungsführung</b> Bisher ist nach wie vor nicht ersichtlich, ob es sich bei dem Projekt um einen Investor oder mehrere Anleger handelt. Wer ist für jedwede Rechtsansprüche zuständig, aus sich evtl. ergebenden Schäden oder Spätfolgen, die in solchen Baudimensionen sicherlich nicht zu vernachlässigen sind?</p> <p><b>Zusammenfassung</b> Die vorliegende Planung ist für uns als unmittelbare Nachbarn nicht akzeptabel. Zu viele Fragen sind ungeklärt. Eine Bebauung für das Gebiet ist durchaus sinnvoll, <b>aber nicht</b> in dieser Dimension, die einzig und allein dem Investor entgegenkommt. Die berechtigten Interessen der Anwohner dagegen spielen eine untergeordnete Rolle. Auch ist eine Nachverdichtung grundsätzlich zu begrüßen. Nachverdichtung kann aber nur dort funktionieren, wo sie sich in die bestehende, über Jahrzehnte gewachsene Umgebung einfügt.</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Wir bitten daher die Stadtverwaltung und die Damen und Herren des Stadtrates die Planung zu überdenken und die Bauleitplanung nachzubessern. Widrigenfalls halten wir uns offen, gegen die Bauleitplanung gerichtlich vorzugehen.</p> <p>Des Weiteren bitte ich um Information, ob die verbindliche Zusage des Investor bzgl. Schäden jeglicher Art in direkter Nachbarschaft durch die Baumaßnahmen (auch Tiergarage) schriftlich vorliegen. Dies wurde in einer Versammlung erwähnt.</p> <p>Zudem stimmen wir den Argumenten des Widerspruchs der BI pro ländlicher Wohnungsbau voll zu und bitte dies für uns ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Abschließend möchten wir unsere Enttäuschung als Bürger, über die geplante Vorgehensweise mit einem beschleunigten Verfahren unterstreichen, bei dem keinerlei Informationen über diesen monströsen Bau in direkter Nachbarschaft, zugegangen wären bzw. sind.</p> <p>Das Vertrauen gegenüber der Stadt Teublitz ist massiv gestört und man fühlt sich als Bürger nicht informiert, nicht involviert, nicht gehört sogar als Störfaktor der seine Ängste und Zweifel mitteilen möchte und als lästiger Kontrahent erscheint.</p>	
23.	28 gleichlautende Stellungnahme, siehe Adressliste		<p>hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan zweier Wohnanlagen an der „Ganghoferstraße“ F1St. 120-129/10 in 93158 Teublitz ein. Der derzeitige ländliche Siedlungscharakter unter Einbindung der existierenden Infrastruktur soll beibehalten werden. Basis des Widerspruchs ist der Bebauungsplan und Begründung mit Umweltbericht der Innenentwicklung der Stadt Teublitz nach §13aBauBG „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ Entwurf vom 24.11.2016 der Firma TB-Markert.</p> <p>Außerdem stimme ich den Argumenten des Widerspruchs der Bi pro ländlicher Wohnungsbau voll zu und bitte diese für mich ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p><u>Begründungen des Widerspruchs</u>  <b>Mangende Einfügung in die nähere Umgebung</b>  Die geplanten Wohngebäude passen sich den gegebenen Siedlungscharakter in keinsten Weise ein, so dass der ländliche Raum in seiner Würdigung verletzt wird.  Mit diesem Bau ist keine einheitliche Siedlungsgestaltung mehr gegeben.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erforderlichkeit der Planung im Sinne eines fehlenden Bedarfes</li> <li>- Nutzungszuführung</li> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Immissionsbelastung auf die Bestandsbebauung</li> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Grundwassersituation</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><b>Gebietserhaltungsanspruch wird nicht erfüllt</b>            In der näheren Umgebung sind bis auf eine Ausnahme nur zweigeschossige Häuser mit Satteldächern. Ein vier geschossiges Wohngebäude wie geplant mit Flachdach ist einzigartig in Teublitz.</p> <p><b>Maß der Nutzung steht in keinem Verhältnis zur Umgebung</b>            Die Gebäudegröße mit einer Anzahl von 38 plus 12 Wohnungen übersteigt bei weitem die ortsübliche Bebauung. 18 Singlewohnungen + 20 Familienwohnungen in Schillerstraße, 4 Singlewohnungen + 8 Familienwohnungen in Ganghoferstraße.            Eine ressourcenschonende Bauweise wie anderorts üblich, ist bei diesem Bauobjekt in der Dimension nicht erkennbar.</p> <p><b>Verletzung der Nachbarwürdigung</b>            Die Gebäudehöhe wirkt erdrückend auf die unmittelbare Nachbarschaft. Die Gebietstypisierung wird aufgrund der Bauart und Größe verletzt. Die Beibehaltung der Gebietstypisierung ist nicht mehr gegeben.            Mit dem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen, ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet und das Lärmaufkommen in unserer bisherigen ruhigen Siedlung extrem, Hohe Emissionswerte aufgrund der Vielzahl von Fahrzeugen auf engstem Raum.</p> <p><b>Nutzungszuführung ist nicht definiert</b>            Es ist nicht ersichtlich ob es sich bei dem Projekt um einen Investor oder um mehrere Anleger handelt Die Zielgruppe zur Belegung der Wohnungen ist ebenfalls nicht klar definiert. Schlechtesten Falls muss man mit Wanderzuwachs rechnen, was ein ständiges Wechseln der Bewohner mit sich bringt. Soziale und kulturelle Konflikte, welche bei solch einer Einwohnerdichte unausweichlich sind, dazu gibt es genügend negative Beispiele in größeren Städten, werden damit bei uns in der Siedlung im ähnlichen Stiel Einzug erlangen. Die vorliegenden Prognosen bezüglich Bevölkerungsentwicklung sind im Allgemeinen rückläufig- auch für die Stadt Teublitz, was aus einer Studie hervorgeht, welche die Stadt selbst in Auftrag gegeben hat. Des Weiteren sind derzeit ca. 150 Wohnungen im Stadtgebiet In Planung, beziehungsweise wurden mit dem Bau bereits begonnen. Ein Wohnungsüberschuss ist zu erwarten.</p>	<p>durch die Einwandführer nicht zugestimmt wird.</p>



Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><b>Bauvorhaben passt nicht in die vorhandene Infrastruktur</b>            Kanal ist aus den 60er Jahren und wurde auf den Bedarf der Siedlung ausgelegt. Mit der extremen Verdichtung von Wohnungen und für Ortsverhältnisse überdimensionalen Größe auf engstem Raum, ist eine Kanalsanierung im großen Stil unausweichlich. Eine Kostenumlegung auf die Anwohner der Siedlung wird in keinster Weise akzeptiert.            Wasserleitungen wurden in den 50er Jahren verlegt und ebenfalls auf den Bedarf der Siedlung ausgelegt. Mit der extremen Verdichtung von Wohnungen für Ortsverhältnisse überdimensionalen Größe auf engstem Raum, ist eine Sanierung der Wasserversorgung im großen Stil unausweichlich. Eine Kostenumlegung auf die Anwohner der Siedlung wird in keinster Weise akzeptiert.            Die Anzahl an Wohnungen muss auf die bestehende Infrastruktur abgestimmt werden und nicht umgekehrt.            Die Tiefgarage nimmt fast die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch, diese bedeutet dass die Fläche ganzheitlich versiegelt wird. Die Regenmaßen können vom Mischkanal nicht mehr aufgenommen werden. Rückstau bei Starkregen im Kanal bis in die Hausanschlüsse der Anlieger sind die Folge. Forderungen zum Einbau von Rückstauklappen auf Kosten der Anlieger wird strikt abgelehnt.</p> <p><b>Verkehr</b>            Durch die geplante Wohnanlage mit SO Wohneinheiten wird das Verkehrsaufkommen extrem für die Siedlungsverhältnisse zunehmen. Wegen des genannten Verkehrsaufkommens, ist eine besondere Gefährdung der Anwohner und deren Kinder verstärkt durch die geringe Straßenbreiten von 5,40m und der fehlenden Gehsteige unausweichlich. Im schlechtesten Fall kommt es zu katastrophalen Zuständen, Rettungswege sind auf den schmalen Zufahrtsstraßen als auch um die Wohnanlage selbst mit parkenden Fahrzeugen verstellt, so dass es für Rettungsfahrzeuge unmöglich ist an den Einsatzort zu kommen. Aufgrund der Gebäudehöhe müssen spezielle Brandschutzmaßnahmen erfüllt werden, unter anderem ist ab 9 m Gebäudehöhe ein Feuerwehrfahrzeug mit Drehleiter erforderlich. Solch ein Fahrzeug ist im Bestand der Feuerwehr Teublitz nicht vorhanden. Die Kosten dafür muss die Stadt aufbringen, heißt der Steuerzahler muss letztendlich dafür aufkommen.</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><b>Gefährdung durch Veränderung des Grundwasserspiegels</b>  Bei einer Bautiefe von 2,90m kommt bereits das Grundwasser. Durch den Bau der Tiefgarage greift man extrem in den Grundwasserhaushalt ein. Grundwasserabsenkung als auch Aufstauen des Grundwassers haben verheerende Auswirkungen auf die Gebäude der Umgebung, Schäden sind unausweichlich. Wie sich bei einem solchen Eingriff die Grundwasserströme verändern, kann nicht berechnet werden- es bleibt ein unkalkulierbares Risiko für die Anwohner in der Umgebung.</p> <p><b>Baustellenaktivitäten</b>  Die Straßen in unserer Siedlung sind sehr schmal und können den Baustellenverkehr in dieser Größenordnung nicht aufnehmen. Die Schillerstraße und Ganghoferstraße wurden in den 60er Jahren asphaltiert. Ein Straßenuntergrund wie heute üblich wurde damals für diese Nebenstraßen nicht eingebracht, was für die Beanspruchung der Straßen damals und heute auch ausreichend war und ist. Um den Erdaushub von der Baustelle zu entfernen, sind etwa 650 Schwerlast-LKW erforderlich. Für die Betonarbeiten zur Erstellung der Fundamente und Tiefgaragen sind mindestens weitere 160 schwere Betonmischer erforderlich. Die unzähligen LKWs die erforderlich sind um Baugeräte und Baumaterial zur Baustelle in dieser Dimension <b>zu</b> bringen, brauchen wir nicht weiter detailliert zu werden. Die Zufahrtsstraßen zur Baustelle sind aufgrund der Belastungen so geschädigt, dass diese von Grund auf saniert werden müssen. Die Umlegung der Kosten auf die Anlieger wird in keinsten Weise akzeptiert.</p> <p>Schwingungen und Vibrationen durch die Bauaktivitäten in der Größenordnung verursachen irreparable Schäden an den Gebäuden der Anlieger. Baumaschinen und Baufahrzeuge stellen eine unzumutbare Dauerbelastung (Lärm, Abgase, Vibrationen) während der gesamten Bauzeit für die Anlieger dar. Diese Belastungen sind gesundheitsschädlich und werden nicht toleriert.</p> <p>Durch den Baustellenverkehr sind die Anlieger in ihrer Bewegungsfreiheit und Mobilität extremst eingeschränkt. Unsere Kinder die am Weg zur Schule und wieder nach Hause sind als auch ältere Personen sind am stärksten gefährdet. Da in der Schillersüße und auch in Teilen der anderen Zu- und Abfahrtsstraßen keine Bürgersteige vorhanden sind, entstehen hier für unsere Kinder und Personen mit körperlichem</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Handikap nicht kalkulierbare Unfallrisiken durch den Baustellenverkehr. In unserer Siedlung sind überwiegend ältere Personen, welche von Zeit zu Zeit auch die Rettungsdienste in Anspruch nehmen müssen, ein schnelles durchkommen für die Rettungsfahrzeuge ist während des Baustellenverkehrs schier unmöglich.</p> <p>Die Vielzahl und die Konzentration von schweren Geräten/Fahrzeugen, wie es bei solch einer Größenordnung der Baustelle der Fall ist, können die Grenzwerte nicht mehr einhalten. Extreme Lärm, Feinstaub- und Abgasbelastungen sind die Folge, welche nicht akzeptabel sind.</p> <p>Schäden jedweder Art an Einfriedungen, Gebäuden, Verkehrsschilder, Lampen, Verteilerkästen, Einfahrten und Hoftore sowie an Fahrzeugen der Anlieger verursacht durch den Baustellenverkehr und Baustellenaktivitäten müssen vom Bauherrn oder von der Gemeinde beglichen werden. Aufgrund der Tatsache, dass der Aushub bis an die Grundstücksgrenze geht, kann davon ausgegangen werden, dass die Wurzeln der Bäume und Sträucher in Grenznähe beschädigt werden und es in Folge zum Absterben kommt. Dies wird in keinster Weise akzeptiert.</p> <p>Außerdem stimme ich den Argumenten des Widerspruchs der BI pro ländlicher Wohnungsbau voll zu und bitte diese für mich ebenfalls zu berücksichtigen.</p>	
24.		20.03.2017	<p>hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan zweier Wohnanlagen an der „Ganghoferstraße“ FlSt. 120 und 129/10 in 93158 Teublitz ein. Der derzeitige ländliche Siedlungscharakter unter Einbindung der existierenden Infrastruktur soll beibehalten werden. Basis des Widerspruchs ist der Bebauungsplan und Begründung mit Umweltbericht der Innenentwicklung der Stadt Teublitz nach §13aBauBG „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ Entwurf vom 24.11.2016 der Firma TB-Markert.</p> <p><b>Begründungen des Widerspruchs</b>  Mangende Einfügung in die <b>nähere Umgebung</b>  Die geplanten Wohngebäude passen sich dem gegebenen Siedlungscharakter in keinster Weise an, so dass der ländliche Raum in seiner Würdigung verletzt wird. Mit diesem Bau ist keine einheitliche Siedlungsgestaltung mehr gegeben.</p> <p>Gebietserhaltungsanspruch <b>wird nicht erfüllt</b></p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b>  Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erforderlichkeit der Planung im Sinne eines fehlenden Bedarfes</li> <li>- Nutzungszuführung</li> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Immissionsbelastung auf die Bestandsbebauung</li> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Grundwassersituation</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> <li>- Beweissicherungsverfahren</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>In unserer näheren Umgebung sind bis auf eine Ausnahme nur zweigeschossige Häuser mit Satteldächern zu finden, ein viergeschossiges Wohngebäude wie geplant mit Flachdach wäre einzigartig in Teublitz.</p> <p><b>Maß der Nutzung steht in keinem Verhältnis zur Umgebung</b> Die Gebäudegröße mit einer Anzahl von 38 plus 12 Wohnungen übersteigt bei weitem die ortsübliche Bebauung (18 Singlewohnungen 20 Familienwohnungen in der Schillerstraße und zusätzlich 4 Singlewohnungen + 8 Familienwohnungen in der Ganghoferstraße). Eine ressourcenschonende Bauweise wie anderorts üblich, ist bei diesem Bauobjekt in der Dimension nicht erkennbar. Eine Innenraumverdichtung muss meines Erachtens nicht unbedingt so aussehen, dass auf einen so kleinen Platz 50 Wohnungen entstehen. Innenraumverdichtung könnte man dies auch bei 20 Wohnungen nennen. Das Argument, man könne niemandem vorschreiben wie er zu bauen hat ist meines Erachtens nur begrenzt richtig, wäre der Stadtrat von Anfang an mit bürgernahem Interesse an die Sache herangegangen gäbe es bestimmt Möglichkeiten so ein Projekt zu unterbinden.</p> <p><b>Verletzung der Nachbarwürdigung</b> Die Gebäudehöhe wirkt erdrückend auf uns unmittelbare Nachbarn. Die Gebietstypisierung wird aufgrund der Bauart und Größe verletzt. Die Beibehaltung der Gebietstypisierung ist nicht mehr gegeben. Mit dem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet und das Lärmaufkommen in unserer bisherigen ruhigen Siedlung extrem. Hohe Emissionswerte aufgrund der Vielzahl von Fahrzeugen auf engstem Raum sind zu erwarten.</p> <p><b>Nutzungszuführung ist nicht definiert</b> Es ist nicht ersichtlich ob es sich bei dem Projekt um einen Investor oder um mehrere Anleger handelt. Die Zielgruppe zur Belegung der Wohnungen ist ebenfalls nicht klar definiert. Schlechtesten Falls müssen wir mit Wanderzuwachs rechnen, was ein ständiges Wechseln der Bewohner mit sich bringt. Soziale und kulturelle Konflikte, welche bei solch einer Einwohnerdichte unausweichlich sind (dazu gibt es genügend negative Beispiele in anderen Städten), werden damit bei uns in der</p>	<p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwandführerin nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Siedlung im ähnlichen Stiel Einzug erlangen. Die vorliegenden Prognosen bezüglich Bevölkerungsentwicklung sind im Allgemeinen rückläufig- auch für die Stadt Teublitz, was aus einer Studie hervorgeht, welche die Stadt selbst in Auftrag gegeben hat. Des Weiteren sind derzeit ca. 150 Wohnungen im Stadtgebiet in Planung, beziehungsweise wurde mit dem Bau bereits begonnen. Ein Wohnungsüberschuss ist zu erwarten.</p> <p><b>Bauvorhaben passt nicht in die vorhandene Infrastruktur</b>  Unser Kanal ist aus den 60er Jahren und wurde auf den Bedarf der Siedlung ausgelegt. Mit der extremen Verdichtung durch Wohnungen und für Ortsverhältnisse überdimensionalen Größe auf engstem Raum, ist eine Kanalsanierung im großen Stil unausweichlich. Eine Kostenumlegung auf uns Anwohner der Siedlung wird in keinster Weise akzeptiert! Wasserleitungen wurden in den 50er Jahren verlegt und ebenfalls auf den Bedarf der Siedlung ausgelegt. Auch hier wird aufgrund der extremen Verdichtung durch Wohnungen für Ortsverhältnisse überdimensionalen Größe auf engsten Raum eine Sanierung der Wasserversorgung im großen Stil nötig werden. Eine Kostenumlegung auf uns Anwohner der Siedlung wird auch hier nicht akzeptiert. Die Anzahl an Wohnungen muss auf die bestehende Infrastruktur abgestimmt werden und nicht umgekehrt. Die Tiefgarage nimmt fast die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch, dies bedeutet dass die Fläche ganzheitlich versiegelt wird. Die Regenmaßen können vom Mischkanal nicht mehr aufgenommen werden. Rückstau bei Starkregen im Kanal bis in unsere Hausanschlüsse sind die Folge. Gut funktionierende Rückstauklappen sind extrem teuer, wer soll die Kosten dafür übernehmen? Wird der Investor diese Kosten für uns Anwohner tragen? Es wird strikt abgelehnt, dass wir Anlieger diese Kosten selbst tragen, da dies nicht nötig wäre wenn nicht die Gesamte Fläche versiegelt würde.</p> <p><b>Verkehr</b>  Durch die geplante Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten wird das Verkehrsaufkommen extrem für die Siedlungsverhältnisse zunehmen. Wegen des genannten Verkehrsaufkommens, ist eine besondere Gefährdung für uns Anwohner und die Kinder in unserer Siedlung, verstärkt durch die geringen Straßenbreiten und der fehlenden Gehsteige unausweichlich. Im schlimmsten Fall kommt es zu katastrophalen</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Zuständen, Rettungswege sind auf den schmalen Zufahrtsstraßen als auch um die Wohnanlage selbst mit parkenden Fahrzeugen verstellt, so dass es für Rettungsfahrzeuge unmöglich ist an den Einsatzort zu kommen. Aufgrund der Gebäudehöhe müssen spezielle Brandschutzmaßnahmen erfüllt werden, unter anderem ist ab 8m Gebäudehöhe ein Feuerwehrfahrzeug mit Drehleiter erforderlich. Solch ein Fahrzeug ist im Bestand der Feuerwehr Teublitz nicht vorhanden. Die Kosten dafür muss die Stadt aufbringen, heißt der Steuerzahler muss letztendlich dafür aufkommen oder die Anfahrtszeiten die ein Feuerwehrfahrzeug aus Burglengenfeld oder von noch weiter entfernt benötigt werden in Kauf genommen. Im Notfall ist das Lebensgefährlich da es auf jede Minute ankommen kann.</p> <p><b>Gefährdung durch Veränderung des Grundwasserspiegels</b> Bei einer Bautiefe von 2,90m kommt bereits das Grundwasser. Durch den Bau der Tiefgarage greift man extrem in den Grundwasserhaushalt ein. Grundwasserabsenkung als auch Aufstauen des Grundwassers haben verheerende Auswirkungen auf die Gebäude der Umgebung, Schäden sind unausweichlich. Wie sich bei einem solchen Eingriff die Grundwasserströme verändern, kann nicht berechnet werden- es bleibt ein unkalkulierbares Risiko für uns Anwohner in der Umgebung.</p> <p><b>Baustellenaktivitäten</b> Die Straßen in unserer Siedlung sind sehr schmal und können den Baustellenverkehr in dieser Größenordnung nicht aufnehmen. Die Schillerstraße und Ganghoferstraße wurden in den 60er Jahren asphaltiert. Ein Straßenuntergrund wie heute üblich wurde damals für diese Nebenstraßen nicht eingebracht, was für die Beanspruchung der Straßen damals und heute auch ausreichend war und ist. Um den Erdaushub von der Baustelle zu entfernen, sind etwa 650 Schwerlast-LKW erforderlich. Für die Betonarbeiten, zur Erstellung der Fundamente und Tiefgaragen sind mindestens weitere 160 schwere Betonmischer erforderlich. Die unzähligen LKWs die erforderlich sind um Baugeräte und Baumaterial zur Baustelle in dieser Dimension zu bringen, brauchen wir nicht weiter ausführen. Die Zufahrtsstraßen zur Baustelle werden aufgrund der Belastungen so geschädigt sein, dass diese von Grund auf saniert werden müssen. Die Umlegung der Kosten auf uns Anlieger wird</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>in keinsten Weise akzeptiert! Schwingungen und Vibrationen durch die Bauaktivitäten in der Größenordnung verursachen irreparable Schäden an unseren Gebäuden. Wer übernimmt die Kosten für diese Schäden? Baumaschinen und Baufahrzeuge steilen eine unzumutbare Dauerbelastung (Lärm, Abgase, Vibrationen) während der gesamten Bauzeit für uns dar. Diese Belastungen sind gesundheitsschädlich und werden nicht toleriert. Durch den Baustellenverkehr sind wir in unserer Bewegungsfreiheit und Mobilität extrem eingeschränkt. Die Kinder in unserem Viertel die am Weg zur Schule und wieder nach Hause sind als auch ältere Personen sind am stärksten gefährdet. Da in der Schillerstraße und auch in Teilen der anderen Zu- und Abfahrtsstraßen keine Bürgersteige vorhanden sind, entstehen hier für die Kinder und Personen mit körperlichem Handikap nicht kalkulierbare Unfallrisiken durch den Baustellenverkehr. In unserer Siedlung leben überwiegend ältere Personen, welche von Zeit zu Zeit auch die Rettungsdienste in Anspruch nehmen müssen, ein schnelles durchkommen für die Rettungsfahrzeuge ist während des Baustellenverkehrs schier unmöglich. Die Vielzahl und die Konzentration von schweren Geräten/Fahrzeugen, wie es bei solch einer Größenordnung der Baustelle der Fall ist, können die Grenzwerte nicht mehr einhalten. Extreme Lärm, Feinstaub- und Abgasbelastungen sind die Folge, welche nicht akzeptabel sind. Schäden jedweder Art an Einfriedungen, Gebäuden, Verkehrsschilder, Lampen, Verteilerkästen, Einfahrten und Hoffore sowie an Fahrzeugen von uns Anliegern, verursacht durch den Baustellenverkehr und Baustellenaktivitäten müssen vom Bauherrn oder von der Gemeinde beglichen werden. Aufgrund der Tatsache, dass der Aushub bis an die Grundstücksgrenze geht, kann davon ausgegangen werden, dass die Wurzeln der Bäume und Sträucher in Grenznähe beschädigt werden und es in Folge zum Absterben kommt, große Bäume könnten dadurch ihre Stabilität verlieren und umkippen, Beschädigungen vom eigenen Haus oder dem des Nachbarn könnten die Folge sein. Dies wird in keinsten Weise akzeptiert. Wer übernimmt ggf. die Kosten?</p> <p>Außerdem stimme ich den Argumenten des Widerspruchs der BI pro ländlicher Wohnungsbau voll zu und bitte diese für mich ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>In der Infoveranstaltung wurde uns mitgeteilt, dass alle oben erwähnten</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Kosten vom Investor übernommen werden. Wie wird die Umsetzung dessen gewährleistet? Eine Dokumentation vom Zustand unserer Häuser, Grundstücke und aller umliegender Straßen muss zwingend vor Baubeginn von einem unabhängigen Gutachter erfolgen, ansonsten wäre die Dokumentation verfälscht. Durch wen wird dieser beauftragt und wer koordiniert die Abwicklung? Die Kosten für diese Gutachtenerhebung ist ebenfalls vom Investor zu tragen. Wie lange können Forderungen geltend gemacht werden? Was passiert wenn die Firma bis dahin nicht mehr existiert. Wer übernimmt dann die Forderungen? Für uns Bürger wäre es wünschenswert, wenn diese Forderungen von vorn herein von der Stadt Teublitz beglichen werden und uns dieser Umstand per Bescheid zugesagt wird, alle anderen Zusagen sind meines Wissens nicht rechtskräftig. Die Stadt Teublitz kann sich diese Forderungen/Kosten dann wieder vom Investor zurückholen.</p> <p>Von der Stadt Teublitz, unserem Stadtrat und unserer Bürgermeisterin erwarte ich, dass Entscheidungen und Beschlüsse zu Gunsten der Stadt und uns Bürgern gefällt werden. Nicht nur finanzielle Belange der Stadt müssen berücksichtigt werden, sondern auch Moralische! Aus diesem Grund wäre zu erwarten, dass sich der Stadtrat und unsere Bürgermeisterin für uns einsetzen und uns in oben genannten Belangen zu unterstützen wo es geht, um dieses Projekt in dieser Tragweite zu verhindern. Jeder Einzelne von Ihnen sollte sich ehrlich die Frage stellen wie er reagieren würde, wenn der Mammutbau an seinem eigenen Grundstück angrenzend geplant wäre. Wer ehrlich zu sich selbst ist muss sich eingestehen, dass er genauso dagegen wäre.</p>	
25.		22.03.2017	<p>Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 beschlossen, den o. g. Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu schaffen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erforderlichkeit der Planung im Sinne eines fehlenden Bedarfes</li> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Immissionsbelastung auf die Bestandsbebauung</li> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> </ul>



Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Gegen dieses Vorhaben — in der Fassung des Entwurfs der TBIMARKERT Stadtplaner, Landschaftsarchitekten, vom 24.11.2016, tragen wir folgende <b>EINWÄNDE</b> gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB vor:</p> <p><b>Allgemeines</b> Die Notwendigkeit der Planung muss bereits im Grundsatz bezweifelt werden. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geht für die Stadt Teublitz von 2017 bis 2029 von einem Bevölkerungsrückgang von 7120 auf 6780 aus.<sup>1</sup> Wenn mit der Entwurfsplanung vom 24.11.2016 das Ziel verfolgt wird „(...) zukünftig den Bedarf nach Wohnungen in Teublitz zu decken (...), so stellt sich die Frage, ob dieser Bedarf überhaupt vorhanden ist. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planung ist in Anbetracht der obigen Zahlen, die nicht anzuzweifeln sein dürften, nicht erforderlich. Doch auch die Entwurfsplanung in der vorliegenden Form gibt Anlass zu massiven Bedenken gegen das Vorhaben. Die folgenden Aspekte sind nicht scharf zu trennen, sondern stehen im Zusammenhang. Dennoch soll eine Gliederung die wichtigsten Einwände aus unserer Sicht verdeutlichen:</p> <p><b>Gebietserhaltungsanspruch/Einfügen in den Bebauungszusammenhang</b> In der Entwurfsplanung wird ausgeführt: „Die Umgebung ist neben dem angrenzenden Gartenbaubetrieb geprägt von ein-, zwei- und dreigeschossigen Einfamilienhäusern - freistehend oder als Doppelhäuser - mit Satteldächern bis zu einer Höhe von bis zu ca. 12,5 m. Für das Plangebiet ist die Ermöglichung einer verdichteten Bebauung (Mehrfamilienhäuser) mit Flachdächern und einer Höhe von bis zu 12 m vorgesehen (3- bis 4- geschossig). Die geplante Bebauung fügt sich somit in ihrer Art ein, das Maß weicht jedoch von der umgebenden Bebauung ab. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.“ In der näheren Umgebung befinden sich ausschließlich zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Wie die Entwurfsplanung richtig erwähnt, ist das Maß der baulichen Nutzung mit der umgebenden Bebauung nicht in</p>	<p>- Grundwassersituation - Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</p> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen. Zudem wird noch einmal darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die erforderlichen Abstände gem. BayBO einzuhalten sind. eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwanderer nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Einklang zu bringen. Darauf zielt unser Einwand ab.</p> <p>Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Dieser Maßstab darf durch die Planung nach § 13a BauGB nicht wesentlich verändert werden, sodass die Wertungen des § 34 BauGB sinngemäß anzuwenden sind.</p> <p>Die einheitliche Siedlungsstruktur würde mit dem Vorhaben zerstört, es fügt sich gerade nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Jedes Bauvorhaben im Baugebiet hat sich am Maßstab des § 34 BauGB zu orientieren. Dies soll offenbar durch die Planung nach § 13a BauGB, die einseitig den Interessen des Investors verfolgt, im vorliegenden Fall umgangen werden.</p> <p>Der Gebietserhaltungsanspruch gilt auch im vorliegenden Gebiet, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 2 erfüllt sind. Die umgebende Bebauung ist mindestens als allgemeines Wohngebiet zu qualifizieren. Das Vorhaben ist aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung, das völlig von der Umgebung abweicht, ein nicht hinzunehmender Fremdkörper in der Siedlung, der die umgebende Bebauung schier erdrückt.</p> <p>Die Anforderungen an gesunden Wohnverhältnisse werden nicht beachtet. Aufgrund der ohnehin beengten Verhältnisse im Wohngebiet, besteht eine erhöhte Gefahr für Feinstaubbelastung in der Siedlung. Feinstaub entsteht hauptsächlich durch den Abrieb von Reifen und Bremsen. Ein vernünftiger Verkehrsfluss wird in den „Stoßzeiten“ z.B. im Berufsverkehr aufgrund der beengten Straßenverhältnisse nicht möglich sein. Folge ist eine Erhöhung der Feinstaubbelastung.</p> <p><b>Verkehrliche Erschließung</b></p> <p>Zur verkehrlichen Erschließung heißt es in der Entwurfsplanung nur lapidar:</p> <p>„A.6.8.1 Verkehrliche Erschließung Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Ganghoferstraße sowie die Schillerstraße.“</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Die gesamte Verkehrsproblematik stellt sich freilich wesentlich komplexer dar:  Mit über 50 neuen Wohneinheiten werden die anliegenden Straßen Rosenstraße, Ganghoferstraße, Ludwig-Thoma-Straße und Schillerstraße übermäßig belastet. Es droht der Verkehrskollaps auf diesen schmalen Zufahrtsstraßen.</p> <p>Bereits in der Bauphase wird der Baustellenverkehr für Chaos sorgen. Die Schillerstraße und die Ganghoferstraße wurden in den 1960ern asphaltiert, ohne dass ein Straßenuntergrund angebracht wurde. Was damals ausreichend war, ist es heute längst nicht mehr. Die beiden Straßen werden erheblichen Schaden durch den Bauanfahrts- und Abfahrtsverkehr nehmen. Ebenso werden durch die Vibrationen der an- und abfahrenden LKW's Risse an den umliegenden Häuserwänden entstehen. Dieser Belang ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung mit einzubeziehen.</p> <p>Der Baustellenverkehr wird zu einer Einschränkung der Mobilität der Anwohner führen. Die Baustellenfahrzeuge werden die anliegenden Straßen weitestgehend verstopfen. Im Notfall droht eine Behinderung von Rettungsdiensten.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks, die sich nach den Regelungen des BauGB und der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an den mit dem konkreten Vorhaben verbundenen Erfordernissen orientiert, ist nicht gegeben. Das Verkehrsaufkommen muss einschließlich der weiteren Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz weitgehend störungsfrei, also ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und des Straßenzustandes, abgewickelt werden können (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 03.04.1996, Az.: 4 B 253/95). Genau das ist bei der vorliegenden Entwurfsplanung nicht der Fall. Die umliegenden Straßen sind viel zu eng um die zu erwartende weitere Verkehrsbelastung aufzunehmen.</p> <p>Neben den Verkehrsproblemen gehen mit dem Baustellenverkehr Lärm, Feinstaub und Abgasbelastung für die Anwohner einher.</p> <p><b>Gefährdung des Grundwasserspiegels</b>  Das Vorhaben gefährdet mit den geplanten Tiefgaragen den Grundwasserspiegel. Grundwasserabsenkung oder ein Aufstauen des Grundwassers können verheerende Folgen für die umliegenden Gebäude</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>haben, insbesondere zu Wasserschäden führen. Dies war in unserem Haus bereits der Fall und dies wird sich wiederholen, wenn in das Grundwasser zusätzlich massiv eingegriffen wird. Die Grundwasserproblematik wird mit keinem Wort in der Entwurfsplanung angesprochen.</p> <p>Baukörper wie Tiefgaragen greifen zeitweise oder ständig in den Grundwasserstand ein und beeinflussen dieses. Ein wichtiger Schritt bei der Planung eines Gebäudes ist daher, die Auswirkungen des Baukörpers auf das Grundwasser zu ermitteln. Davon ist in der Entwurfsplanung kein Wort zu finden.</p> <p>Baumaßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder nicht nur unerheblich nachteilige Veränderungen des Grundwassers herbeizuführen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Zudem muss sichergestellt sein, dass das natürliche Fließverhalten des Grundwassers durch das geplante Bauwerk nicht negativ beeinflusst wird.</p> <p><b>Erschließung mit Kanal</b>  Auch die Erschließung mit Kanal ist nicht gesichert. Der Kanal stammt aus den 1960er Jahren und wurde auf den damaligen Bedarf ausgebaut. Unter Einrechnung des Bauvorhabens in überdimensionaler Größe auf kleiner Fläche wird eine Kanalsanierung unumgänglich sein, was aufgrund der Umlagepflicht zu finanziellen Forderungen gegen die Anwohner führen wird. Der sachgerechte Umgang mit Abwässern ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonders zu beachten. Auch hier muss die vorliegende Planung schon im Grundsatz angezweifelt werden, da dieser Belang offenbar überhaupt nicht berücksichtigt wurde.</p> <p><b>Abstandsflächen</b>  Es muss bezweifelt werden, ob die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zwischen dem geplanten Gebäude und unserem Anwesen tatsächlich eingehalten werden. Dies liegt am „schrägen“ Zuschnitt des Grundstücks im rot markierten Bereich:</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><b>Zusammenfassung</b>  Die vorliegende Planung ist für uns als unmittelbare Nachbarn nicht akzeptabel. Zu viele Fragen sind ungeklärt. Eine Bebauung für das Gebiet ist durchaus sinnvoll, aber nicht in dieser Dimension, die einzig und allein dem Investor entgegenkommt. Die berechtigten Interessen der Anwohner dagegen spielen eine untergeordnete Rolle.  Auch ist eine Nachverdichtung grundsätzlich zu begrüßen. Nachverdichtung kann aber nur dort funktionieren, wo sie sich in die bestehende, über Jahrzehnte gewachsene Umgebung einfügt.  Wir bitten daher die Stadtverwaltung und die Damen und Herren des Stadtrates die Planung zu überdenken und die Bauleitplanung nachzubessern. Widrigenfalls halten wir uns offen, gegen die Bauleitplanung gerichtlich vorzugehen.</p>	
26.		22.03.2017	<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan zweier Wohnanlagen an der „Ganghoferstraße“ FlSt.120-129/10 in 93158 Teublitz ein. Der derzeitige, ländliche Siedlungsbaucharakter unter Einbindung der existierenden Infrastruktur soll beibehalten werden.  Basis des Widerspruchs ist der Bebauungsplan und Begründung mit Umweltbericht der Innenentwicklung der Stadt Teublitz nach §13a BauBG „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ Entwurf vom 24.11.2016 der Firma TB-Markert.  Außerdem stimme ich den Argumenten des Widerspruchs der BI pro ländlicher Wohnungsbau voll zu und bitte diese für mich ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <hr/> <p><u>Betreff: Einwände und Widerspruch gegen den Bebauungsplan an der Ganghoferstraße in Teublitz, FlSt.Nr. 120 und 129/10</u>  Ich möchte nicht Eindruck erwecken grundsätzlich gegen das Schließen der Baulücken zu sein. Jedoch erschließt sich mir nicht der Sinn und Zweck über das „Wie „  „Teublitz ist meine Stadt“, dieser Slogan trifft voll auf mich zu, bisher.  Ich besitze einen Lageplan der Stadt Teublitz von 1933 und dieser besagt, dass dieses Gebiet wohl das erste und älteste Siedlungsgebiet der Stadt ist. Zumindest was den Beginn der Ganghoferstraße betrifft.  Mit diesem neuen Gebäude wird eindeutig der ländliche Charakter unsere Stadt zerstört der bisher seinen Charme ausmachte. Viele Zuzüge sind</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b>  Für die aufgeführten Einwendungen zu  - Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)  - Immissionsbelastung auf die Bestandsbebauung  - Kapazitäten der Erschließungsstraßen  - Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase  - Grundwassersituation  - Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung  - Rettungswege, Brandschutz  wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen.  Verkehrsrechtliche Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, genauso wie Gestaltung des Knotenpunktes Ludwig-Thoma Str./ Regensburger Str. Der Hinweis, dass möglicherweise Sichtdreiecke hier nicht freigehalten werden wird zu Kenntnis genommen.  Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.  Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwanderin nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			eben wegen diesem ländlichen Bild erfolgt. Teublitz ist eindeutig eine Wohnstadt in die dieses Monstrum von Bauwerk nicht passt.	
			So wenig wie dieses Gebäude nicht in den Siedlungsbereich passt, so wenig werden sich die zukünftigen Bewohner darin wohl fühlen können. Was einen erhöhten Wohnungswechsel zur Folge hat und den ohnehin schon stark belasteten Straßenverkehr mit ständigen Ein- und Auszügen noch weiter belastet und das nicht nur in der Bauphase sondern auf Dauer.	
			Wer unser Siedlungsgebiet mal genau betrachtet hat, dem ist dann wohl auch schon aufgefallen, dass die Ausfahrten zur ehemaligen B15 nicht einfach sind, somit wird sich die Zufahrt von der Münchshofer- Angerstr. und Ganghoferstr. anbieten.	
			Vor allem in der Bauphase wird das auf jedenfall auf uns zukommen. Die LkW's können keinesfalls über die Rosen- bzw. Sandstr. ausfahren, da diese die Kurven nicht zu bewältigen sind. Weiterführend wird uns der zukünftige Verkehr erhalten bleiben, da die Ausfahrt über die Ludwig-Thoma-Str. für PKW's durch die Steinmauer an der Einmündung einfach zu gefährlich ist. Man hat keine Einsicht auf die Straße. Der Blick auf den Verkehr aus der Innenstadt ist erst ab der halben Mitte erreicht. Da hat einen aber der Verkehr von links bereits erreicht. Das ist auch schon so ein Ding, wo ich mich frage wie man so ein Hindernis einfach genehmigen konnte. Nachdem aber jetzt eine Baulücke mit diesem Monstrum geschlossen werden soll, in einem Gebiet in dem fast ausschließlich Einfamilienhäuser bzw. 2 geschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss sich befinden, wundere ich mich über gar nichts mehr.	
			Diese Belastung wird unsere Straße nicht aushalten, eventuell wird auch noch der darunter liegende Kanal in Mitleidenschaft gezogen. Eine Sanierung wird unausweichlich werden. Diese wird dann mit Sicherheit an die Anwohner, „die in zweiter und dritter Reihe" wohnen weitergeleitet. Ich bin jedoch nicht bereit irgendwelche Kosten zu tragen, die fremdverschuldet sind.	
			Die geplante Tiefgarage bringt weitere großräumige Erschütterungen für	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>unsere seit 1933 bestehenden Häuser. Diese sind zu einem Großteil aus Bruchsteinen gemauert, wie es zu dieser Zeit eben übliche Bauweise war. Fundamente sind ebenfalls nicht vorhanden und nur teilweise unterkellert. Durch die riesigen Ausmaße der geplanten Tiefgarage werden umfangreiche Erdbewegungen getätigt die nicht ohne Folgeschäden an unseren Häusern ablaufen werden.</p> <p>Dies wird jedoch von der Stadt in keinster Weise berücksichtigt, da es sich ja, wie schon erwähnt, um Gebäude in der 2. Und 3. Reihe handelt. In liebevoller Arbeit haben wir unsere Häuser, die schon bald 100 Jahre bestehen, saniert und erhalten. Wer übernimmt die Kosten für eventuelle Beschädigungen????????????????????</p> <hr/> <p>Jeder in unserer Straße hat seinen Hof geöffnet um die parkenden Autos von der viel zu engen Straße zu bringen und den öffentlichen Verkehr nicht zu stören. Vielfach kam es schon zu Störungen, wenn etwa der Notarzwagen oder auch der Zulieferer der Gärtnerei durch unsere Straße mussten.</p> <p>Bei einer derartigen Steigerung des Verkehrs ist es zwingend notwendig unsere Höfe wieder zu schließen um unsere spielenden Kinder zu schützen. Zudem besitzen unsere Straßen nur streckenweise einen Bürgersteig auf dem unsere Kinder gefahrlos zur Schule gelangen können. Wird da dann eventuell ein Bus eingesetzt von dem geplanten Objekt weg????????????????????</p> <hr/> <p>Ein Ansinnen wie mit der Drehleiter der Feuerwehr Burglengenfeld ist schlichtweg absurd. Was passiert, wenn zufällig zwei Einsätze aufeinandertreffen????????????????????</p> <hr/> <p>Wer koordiniert die Prioritäten????????????????????</p> <hr/> <p>Warum wurde dem Seniorenheim nicht erlaubt höher zu bauen und bei diesem Gebäude übersteigt man jegliche Dimensionen????????????????????</p> <p>Da ging es doch auch wohl um die Sicherheit der Bewohner. Sind denn die zukünftigen Bewohner dieses Projektes diese Sicherheit nicht auch wert?????</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Ich hoffe nun auf den realen Verstand unserer Stadträte und eventuell einiger Menschen darin, die all unsere Sorgen nachvollziehen können oder es mal zu mindestens versuchen.	
27.		20.03.2017	<p>Als gebürtiger Teublitzler und ehemaliger Lehrling bei der Fa. Reindl sind mir die Verhältnisse vor Ort vertraut. Meine Geschwister wohnen noch in Teublitz und meine Frau und ich sind auch immer mal wieder in Urlaub oder über ein langes Wochenende da (inzwischen auch mit unseren Enkeln).</p> <p>Obwohl ich nicht mehr direkt von diesem Projekt betroffen bin, möchte ich doch auf zu erwartende Komplikationen hinweisen, denen ich im Rahmen meiner Tätigkeit als öbv Gutachter immer wieder bei Projekten dieser Größenordnung begegne:</p> <p>Das Projekt ist vollkommen überdimensioniert und passt sich überhaupt nicht in das vorhandene Wohngebiet ein.</p> <p>Aufgrund der geplanten, bis zu Grundstücksgrenzen reichenden Baugruben, deren Tiefe deutlich unter den Grundwasserspiegel reichen soll, kann es zu Problemen mit den Anliegern durch Schäden an deren Gärten und evtl. auch Gebäuden kommen. z.B. haben Bohrungen für Erdwärme mehrfach langwierige und teure Rechtstreitigkeiten zur Klärung von Schadenersatzansprüchen nach sich gezogen.</p> <p>Der vorhandene Kanal und die Straßenbefestigung stammen aus den 1960er Jahren. Sie sind überhaupt nicht auf die Belastung, schon während der Bauzeit und erst recht nicht auf den anschließenden Bedarf ausgelegt.</p> <p>Auch ist die Entwässerung durch Rigolen und unterirdische Zwischenspeicher meist zu gering dimensioniert, versagt oft wegen mangelhaftem Einbau, ungenügender Wartung, und ist bei den immer extremer werdenden Niederschlägen in immer kürzerer Zeit überfordert</p> <p>Bei einem Bauvorhaben in der geplanten Größe ist mit mindestens zwei Jahre lang eine hohe Belastung durch baustellenbedingten Lärm, Dreck, Schwerverkehr und Baumaschinen zu erwarten.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Immissionsbelastung auf die Bestandsbebauung</li> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Grundwassersituation</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> <li>- Beweissicherung im Bezug auf die vorhandenen Erschließungsanlagen</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen.</p> <p>Darüber hinaus wird der Hinweis bezüglich der Haltbarkeit der Rigolenversickerung zur Kenntnis genommen. Letztlich legt der Bebauungsplan fest, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist, der Bauträger hat dann entsprechend dafür Sorge zu tragen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch den Einwandführer nicht zugestimmt wird.</p>



Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Im Gegensatz zu ortsansässigen Baufirmen sind ortsfremde Investoren nach Fertigstellung und Verkauf oft nicht mehr greifbar, wenn Mängel, Schäden, etc., im Nachhinein auftreten.</p> <p>Soweit mir bekannt, besteht bisher eine traditionell gute Nachbarschaft in diesem Wohngebiet. Wenn sich die Anzahl der Bewohner auf diesem Raum von jetzt auf nachher verdoppelt, sind die Probleme vorprogrammiert.</p> <p>Ich bitte die Stadtverwaltung deshalb, die Pläne nochmals zu überdenken und eine dem Wohngebiet angemessene Bebauung zu erwägen.</p>	
28.		26.02.2017	<p>Als Eigentümer und Bewohner des Anwesens Ganghoferstrasse Nr. 1 sind wir entschieden gegen eine Bebauung des ehemaligen Gärtner-Geländes in der geplanten Form.</p> <p>Der durch eine derartige Großbaustelle verursachte Lärm und Lkw-Verkehr beeinträchtigen über einen längeren Zeitraum unsere Lebensqualität gravierend.</p> <p>Absehbar ist die Notwendigkeit einer Erweiterung von Verkehrswegen und dem Wasser- und Kanalnetz, deren Kosten uns als Anliegern über kurz oder lang aufgebürdet werden.</p> <p>Zu befürchten ist auch, dass wir auf Schäden sitzen bleiben, die nicht eindeutig und unmittelbar dem Bauvorhaben zuzurechnen sind.</p> <p>Die Wohnblocks werden dauerhaft nicht nur optisch ein Fremdkörper bleiben. Selbst wenn lauter nette Leute dort einziehen wird eine Integration in die bestehende Nachbarschaft schwierig, schon allein durch die große Anzahl von Zuzüglern. Falls dann auch noch einige weniger nette Leute dabei sind, werden statt der bislang bestehenden gegenseitigen Toleranz und Hilfsbereitschaft eher Anonymität, Abgrenzung oder gar Streitigkeiten entstehen.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b></p> <p>Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungszuführung</li> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwanderinnen nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Wir appellieren daher an die Stadtverwaltung, den Bauungsplan auf sozialverträgliche und mit der bestehenden Infrastruktur vereinbare Ausmaße zu reduzieren und uns vor einem derartigen Monster-Kuckucksei eines unbekanntes Investors zu bewahren.	
29.		20.03.2017	<p>Die in meinem Anschreiben an alle Bürgermeister und Stadträte vom 26.02.2017 vorgetragene Bedenken haben sich nach der Bürgerversammlung am 03.03.2017 und Einsicht in die Planungsunterlagen erheblich verstärkt.</p> <p>Ein derartiger Wohnblock passt in keinsten Weise zur bestehenden Bebauungsstruktur.</p> <p>Bei der geplante Ausschachtung der Baugrube für Tiefgaragen und Keller bis an die Grundstücksgrenzen und bis unter den Grundwasserspiegel sind negative Auswirkungen auf Niederschlagsversickerung, Wasserläufe in tieferen Schichten, bestehende Ver- und Entsorgungssysteme und die in unserer Gegend üblichen einfach auf Sand liegenden Bruchsteinfundamente zu erwarten.</p> <p>Da der Zugang zum Baugelände von der B15 aus für größere LKWs über die Sand- oder Rosenstraße wegen der engen 90-Grad-Kurven unmöglich ist, bleibt nur der Weg vom Stadtpark über die Anger- und Ganghoferstrasse bis Ludwig-Thoma-Straße. Diese Strecke ist für umfangreichen Schwerverkehr völlig ungeeignet. An einer Engstelle zwischen unserer Zaunsäule und einem Lichtmast gerade einmal 4,60 Meter breit, kein Bürgersteg zwischen Sand- und Rosenstraße - chaotische Verkehrssituationen und eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern sind da vorprogrammiert.</p> <p>Die bisherigen „gewachsenen“ Wohnstrukturen werden zerstört. Entgegen bisherigen Baumaßnahmen, um jungen Familien und Zuzüglern ein längerfristiges Zuhause mit Integration in bestehende Nachbarschaft zu ermöglichen, ist ein derartiges Projekt ausgelegt als Renditeobjekt für Kapitalanleger zur Weitervermietung. Wie sich künftiger Bewohner untereinander und gegenüber den Anliegern verhalten ist nicht absehbar,</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erforderlichkeit der Planung im Sinne eines fehlenden Bedarfes</li> <li>- Nutzungszuführung</li> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Grundwassersituation</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> <li>- Rettungswege und Brandschutz</li> <li>- Beweissicherung</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen.</p> <p>Bezüglich der grundsätzlichen Belastung bei den Erschließungsbeiträgen, ist festzuhalten, dass Ausbaurbeiten für die umgebenden Erschließungsstraßen ohnehin aufgrund des Alters zumindest mittelfristig erforderlich sind. Durch die Planung und die damit verbundene Nutzungsdichte verringert sich jedoch der Umlegungsfaktor für die übrigen Anlieger, sodass anteilig ein geringerer Erschließungsbeitrag als bisher für diese anfällt. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass zusätzlich zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit, eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden hat, in der die interessierte Öffentlichkeit über die Planung informiert wurde. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch den Einwandführer nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>auf jeden Fall erhöht sich das Potential für soziale Spannungen schon allein durch den unnatürlich raschen Bevölkerungszuwachs und der zu erwartende Fluktuation von Mietern erheblich.</p> <p>Die bestehende Infrastruktur ist für ein derartiges Projekt nicht ausreichend. Beim Abwasserkanal wurde bereits dessen mangelnde Kapazität eingeräumt, Niederschläge sollen durch Rigole gepuffert werden. Ob diese auch extreme Wetterverhältnissen verkraften, kann niemand garantieren. Völlig unzureichend sind Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten im Katastrophenfall, wenn z. B. bei einem Großbrand entsprechende Drehleitern, Löschwassertanks, oder eine größere Anzahl von Polizei- und Krankenwagen erforderlich würden.</p> <p>Völlig unzureichend geklärt sind Schadensersatzansprüche. Ein cleverer Investor wird durch entsprechende Firmierung und Vertragsklauseln nur eingeschränkt und gegenüber direkten Anliegern haftbar zu machen sein. Der Regress von Schäden, die erst nach Ablauf der genannten fünf Jahre ersichtlich werden oder im weiteren Umkreis auftreten, ist ohne auf eigene Kosten vorgenommene Beweissicherung und langwierige juristische Schritte kaum möglich.</p> <p>In den für die Bauphase angesetzten 18 Monaten kommt es zu einer extremen Mehrbelastung mit Emissionen. Abtransport von Erdaushub und Zufuhr von Baumaterial dürften tausende von Lkw-Fahrten erfordern, dazu kommen an- und abfahrende Arbeitskolonnen und diverse Baumaschinen. deren Lärm und Abgase ein Gesundheitsrisiko für uns Anliegern darstellen.</p> <p>Ein nicht hinnehmbares finanzielles Risiko wird uns Anwohnern der Ganghoferstrasse zwischen Sand- und Rosenstraße aufgebürdet. Der auf die Bedürfnisse der 1960iger Jahre ausgerichtete Belag und Unterbau wird den baustellenbedingten Schwerlastverkehr nicht unbeschadet überstehen, die in geringer Tiefe liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen wohl auch nicht. Über kurz oder lang würde eine aufwendige Sanierung erforderlich und die Kosten dafür auf uns Anlieger umgelegt. Bei der Gelegenheit steht zu befürchten, dass wir auch noch Grund für eine entsprechende Verbreiterung mit Bürgersteig abtreten</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>müssten. Zu fordern ist im Vorfeld sicherzustellen dass eine Bebauung der bestehenden Infrastruktur entspricht, und nicht umgekehrt, diese erst im Nachhinein einem überdimensioniertes Großprojekt angepasst werden muss.</p> <p>Zweifelhaft ist die bisherige Herangehensweise der Stadtverwaltung. Grundstückseigentümern wird die Herausnahme aus dem Bebauungsplan angedroht, eine Stadträtin ordnungswidrig von einer Abstimmung ausgeschlossen, die Identität des Investors nicht preisgegeben, auf Bedenken und die mehrheitliche ablehnende Haltung der betroffenen Bürger kaum eingegangen, sondern nur teils zweifelhafte Argumente für das Projekt vorgetragen:</p> <p>– <i>Senioren würden gerne aus ihrem „anstrengenden“ Haus mit Garten in einen Wohnblock umziehen.</i> Die Senioren in unserer Nachbarschaft möchten das sicher nicht.</p> <p>– <i>Eine angeblich bestehende Wohnraumnot müsse behoben werden.</i> In den beispielhaft genannten Nachbargemeinden zeigt sich eindeutig, dass die seit Jahren andauernde Ausweisung immer neuer Bebauungspläne genau den gegenteiligen Effekt hat, nämlich die Nachfrage durch Ortsfremde anheizt und sich dadurch für Einheimische Baugrund und Wohnraumkosten deutlich verteuern.</p> <p><i>Kosten für Modernisierung der Infrastruktur würde sich für jeden Betroffenen durch die hohe Anzahl von neuen Anliegern reduzieren.</i> Ohne neue Anlieger würden solche Kosten, wenn überhaupt, nur in deutlich verringerten Umfang entstehen.</p> <p>Nicht zuletzt wirft die Anmerkung wir Anlieger „müssten uns schon an den Anblick gewöhnen“ die Frage nach dem Selbstverständnis der Stadtverwaltung auf. Über die Köpfe der Betroffenen hinweg soll ohne Not, Augenmaß und erkennbaren Sinn ein Projekt durchgewunken werden, das vordergründig ausschließlich den Geschäftsinteressen eines Investors dient. Bei entsprechendem politischen Willen gäbe es sicher Alternativen für eine Bebauung durch ortsansässige Bürger und Firmen, die nicht nur im Interesse von uns Anwohnern, sondern auch dem Gesamtwohl der Stadt Teublit läge.</p>	

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Ich appelliere hiermit an jeden einzelnen Stadtrat, sich nochmals die Dimensionen und Auswirkungen des Bauvorhabens klar zu machen, und den Erhalt von Teublitz als liebenswerter Kleinstadt nicht irgendeinem Fraktionszwang oder kommunalpolitischen Höhenflügen zu opfern.	
30.		19.03.2017	<p>Hiermit widerspreche ich dem o. a. Bebauungsplan. Meine Mutter und ich sind Eigentümer des Eckgrundstücks Sandstraße-Ganghoferstraße. Die darauf stehenden Gebäude habe ich nach und nach zwar saniert, die Fundamente sind aber immer noch aus der Vorkriegszeit, auf Sand gelegte Bruchsteine. Durch die geplanten Baumaßnahmen, vor allem dem Einrammen von Spundwänden für eine so große Baugrube, sowie auch Erschütterungen und Vibrationen durch viele vorbeifahrende Lastwagen, befürchte ich Risse. Wenn der Plan so genehmigt wird fordere ich, dass unser Haus in das angekündigte Beweissicherungsverfahren eingeschlossen wird, und mir die Stadtverwaltung verbindlich mitteilt, wer mir Schäden ersetzt.</p> <p>Gegen den Bau bin ich auch, weil durch so einen großen Block mit soviel neuen Bewohnern und deren Autos das ganze Viertel gestört wird. Anstatt der ruhigen Lage werden wir zur Durchgangsstraße. Bestimmt nicht nur während der Bauzeit, weil Lkw-Fahrer praktisch gar nicht anders können. Auch viele der späteren Bewohner, die nicht gerade auf die Autobahn wollen, werden lieber geradeaus zum Park fahren. Kinder oder Haustiere kann man dann nicht mehr auf die Straße lassen.</p> <p>Die Straße ist jetzt schon eng, an einer Stelle kommen gerade zwei Pkws aneinander vorbei. Bei dem vielen Baustellenverkehr, später beim Berufsverkehr, haben Fußgänger und Radfahrer fast keine Ausweichmöglichkeit. Man müsste die Straße breiter machen, und einen Gehweg. Dazu müssten aber alle Anlieger Grund hergeben, der Straßenunterbau verstärkt werden, und wahrscheinlich auch Wasser, Kanal, Gasleitungen, Stromkabel und Telefonleitungen neu verlegt werden. Wenn wir Anlieger das bezahlen sollen, bin bestimmt nicht nur ich überfordert. Wenn der Plan so genehmigt wird, müssen solche Kosten vom Bauherrn übernommen werden.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Grundwassersituation</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> <li>- Beweissicherungsverfahren</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwanderinnen nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Meine zwar derzeit noch in Burglengenfeld wohnende Freundin, aber in absehbarer Zeit bei mir einziehende Freundin Stefanie Kastner stimmt diesen Einwendung zu. Wir fordern, wie alle unsere Nachbarn, das Projekt auf eine verträgliche Größe zu vermindern.</p>	
31.		22.03.2017	<p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan zweier Wohnanlagen an der „Ganghoferstraße“ 120-129/10 in 93158 Teublitz ein. Basis des Widerspruchs ist der Bebauungsplan und Begründung mit Umweltbericht der Innenentwicklung der Stadt Teublitz nach § 13a BauGB „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ Entwurf vom 24.11.2016 der Firma TB-Markert.</p> <p>Begründung des Widerspruchs: Passt sich nicht in den gegebenen Siedlungscharakter ein</p> <p>Verletzt den ländlichen Raum</p> <p>Die Dimensionen der Gebäude sind extrem störend</p> <p>Die Anzahl der Wohnungen übersteigt bei weitem die ortsübliche Bebauung</p> <p>Eine ressourcenschonende Bauweise ist in dieser Dimension nicht erkennbar</p> <p>Die schmalen Straßen können den Baustellenverkehr in dieser Größenordnung nicht aufnehmen</p> <p>Die Straßen werden durch die Schwerlast-LKW, Betonmischer, Baugeräte usw. in dieser Größenordnung so geschädigt, dass diese von Grund auf saniert werden müssen. Die Umliegung der Kosten auf die Anlieger wird nicht akzeptiert</p> <p>Irreparable Schäden an unserem Haus durch Bauarbeiten, Schwingungen und Vibrationen</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt</b> Für die aufgeführten Einwendungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erforderlichkeit der Planung im Sinne eines fehlenden Bedarfes</li> <li>- Nutzungszuführung</li> <li>- Gebietserhaltung bzw. Maßstäblichkeit (Würdigung Nachbarschutz)</li> <li>- Immissionsbelastung auf die Bestandsbebauung</li> <li>- Kapazitäten der Erschließungsstraßen</li> <li>- Zustand der Erschließungswege und Beeinträchtigungen in der Bauphase</li> <li>- Kanaldimensionierung, Ver- und Entsorgung</li> </ul> <p>wird insofern auf die <b>Behandlung der Stellungnahme lfd. Nr. 2</b> verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch die Einwanderer nicht zugestimmt wird.</p>

Lfd. Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Unzumutbare Dauerbelastung durch den Bau in dieser Größenordnung (Lärm, Abgase, Vibrationen) → gesundheitsschädlich!</p> <p>Schäden jedweiliger Art an Einfriedungen, Gebäuden, Verkehrsschildern, Lampen, Verteilerkasten, Einfahrten und Hoftore sowie an Fahrzeugen der Anlieger, Garagen und Mauern verursacht durch den Baustellenverkehr und Baustellenaktivitäten müssen vom Bauherrn oder von der Gemeinde beglichen werden</p> <p>Der Tiefe Aushub bis an die Grundstücksgrenze verursacht Schäden an unserem Garten, Mauer und Garage. Dies wird nicht akzeptiert</p>	

**Fragenkatalog zum Bebauungsplan Wohnanlage an der Ganghoferstraße.  
(Die Antworten der Verwaltung sind unter den Fragen in kursiv vermerkt.)**

An Stadt Teublitz  
Platz der Freiheit 7  
93158 Teublitz

**Fragen zum Bebauungsplan an die 1. Bürgermeisterin der Stadt Teublitz.**

Persönliche Übergabe des Fragenkatalogs am 20.03.2017 an die 1. Bürgermeisterin der Stadt Teublitz, Maria Steger mit der Bitte um zeitnahe Beantwortung.

Ersteller: BI pro ländlicher Wohnungsbau Teublitz.

**1. Wohnungsbau Ganghoferstraße**

Im Folgenden sind Fragen an die Stadtverantwortlichen gerichtet um die Beweggründe und die Motivation für den Bau in solch einer Dimension zu erörtern und entsprechende Transparenz zu erhalten.

**1.1. Warum solch eine Dimension?**

*Vergleiche Stellungnahme Öffentlichkeit Nrn. 2 – Maß der baulichen Nutzung  
Ziele Landesplanung (vgl. Stellungnahmen Kreisbauamt, Regionaler Planungsverband)*

- *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*
- *Berücksichtigung demografischen Wandel*
- *Prinzip Flächensparen*

**1.1.1. Warum meint die Kommune, dass sich der Bau in die Umgebung so gut einpasst?**

*Vergleiche Stellungnahme Öffentlichkeit Nrn. 2 – Maß der baulichen Nutzung, kein Einfügungsgebot (nicht § 34 BauGB)*

- *Bedarf an Wohnraum muss gedeckt werden*

**1.1.2. Für welche Zuführung soll die Wohnanlage bestimmt werden?**

*Vergleiche Stellungnahme Öffentlichkeit Nrn. 2– (Nutzungszuführung  
Nutzung Wohnen (keine weitere Festsetzung im B-Plan möglich, z. B. wie Miete oder Eigentum)*

**1.1.3. In nächster Zeit sind ca. 150 Wohnungen im Stadtgebiet Teublitz geplant, ist der Bedarf dafür vorhanden?**

*Vergleiche Stellungnahme Öffentlichkeit Nrn. 2 – (Bedarfsnachweis)  
Woher die Zahl? Zeitraum nicht definiert.*

**1.1.3.1. Gibt es konkrete Anfragen und sind diese dokumentiert?**

*Nein*

*Vergleiche Stellungnahme Öffentlichkeit Nrn. 2 – (Wohnraumbedarf)*

**1.1.3.2. Erfolgt die Bedarfsermittlung auf Prognosen?**

*Bedarfsermittlung IMMER Prognosen/Schätzungen auf Grundlage der Vorgaben des Bay. Innenministeriums (Einwohnerzahlen, Auflockerungsbedarf, Bestand usw.)*



*Vergleiche Stellungnahme Öffentlichkeit Nrn. 2 – (Wohnraumbedarf)*

1.1.3.3. Was geschieht mit Wohnungen die nicht belegt werden können?

*Entscheidung Investor – nicht relevant im Bauleitplanverfahren*

*Vergleiche Stellungnahme Öffentlichkeit Nrn. 2 – (Nutzungszuführung)*

1.1.3.3.1. Werden diese dann dem sozialen Wohnungsbau zugeführt?

*Entscheidung Investor – nicht relevant im Bauleitplanverfahren*

*Vergleiche Stellungnahme Öffentlichkeit Nrn. 2 – (Nutzungszuführung)*

1.1.4. Gibt es Fördermittel auch für die Stadt?

*Nein*

*nicht relevant im Bauleitplanverfahren*

1.1.5. Abgase der Tiefgarage, wohin damit?

*Vergleiche Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde (LRA) Nr. 7 und aus der*

*Öffentlichkeit Nrn. 2 – (Immissionsschutz)*

1.1.5.1. Ist ein biologischer Garten und Gemüseanbau überhaupt noch möglich?

*Ja*

*Vergleiche Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde (LRA) Nr. 7 und aus der*

*Öffentlichkeit Nrn. 2 – (Immissionsschutz, Verkehr)*

1.1.6. Wer gibt solch eine Baugröße vor?

*Vergleiche Stellungnahme Kreisbauamt (LRA) Nr. 7 und aus der Öffentlichkeit Nrn. 2 –*

*Planungshoheit Stadt*

1.1.6.1. Hat die Gemeinde ein Mitspracherecht bezüglich der Baugröße?

*Siehe 1.1.6*

1.1.6.1.1. Gibt es außer kommerziellen Anforderungen auch noch andere, wenn ja welche?

*Schaffung von Wohnraum, welcher der aktuellen Nachfrage entspricht.*

*Diversifiziertes Wohnraumangebot (vgl. Abwägung Stellungnahme Nr. 2 aus*

*Öffentlichkeitsbeteiligung)*

*Ziele Landesplanung (vgl. Stellungnahmen Kreisbauamt, Regionaler Planungsverband)*

- *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

- *Berücksichtigung demografischen Wandel*

- *Prinzip Flächensparen*

1.1.6.2. Gibt es eine Betrachtung zwischen wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen?

*Ziele Landesplanung (vgl. Stellungnahmen Kreisbauamt, Regionaler Planungsverband, Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung)*

- *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

- *Berücksichtigung demografischen Wandel*

- *Prinzip Flächensparen*

1.1.7. Kennt man die Risiken?

*Alle Belange der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit werden berücksichtigt, zur Kenntnis genommen, beachtet bzw. abgewogen*

1.1.7.1. Ist der vorhandene Kanal ausreichend dimensioniert?

*Stadt gibt vor, wie viel Schmutzwasser eingeleitet werden darf. Abstimmung im Rahmen der Erschließungsplanung (vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Kanaldimensionierung, Versorgung)*

- 1.1.7.1.1. Wer trägt die Kosten für Kanalsanierung einer/mehrerer Straßen?  
*Grundsätzlich der Gebührenzahler. Aufgrund des Bauvorhabens ist keine Kanalsanierung notwendig.  
Es gilt jedoch das Verursacherprinzip  
(vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Kostentragung, städtebaul. Vertrag)*
- 1.1.7.1.2. Liegen Berechnungen für die Abwassermengen vor?  
*Ja (detailliert vor Rechtskraft B-Plan im Rahmen der Erschließungsplanung)  
vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Kanaldimensionierung, Versorgung)*
- 1.1.7.1.3. Können diese Abwassermengen sicher ohne Rückstau abgeführt werden?  
*Nur Einleitung Schmutzwasser  
vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Kanaldimensionierung, Versorgung)*
- 1.1.7.1.4. Müssen Vorkehrungen der Anlieger getroffen werden, wie z.B. Einbau von Rückstauklappen?  
*Gem. Entwässerungssatzung der Stadt ist bereits jetzt für jeden Anschließer Pflicht, einen Kontrollschacht und eine Rückstauklappe einzubauen.  
vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Kanaldimensionierung, Versorgung, Kostenübernahme)*
- 1.1.7.1.5. Ist die Kläranlage noch ausreichend für zusätzliche 150 neue Wohnungen, wie sie derzeit in Planung sind?  
*Ja, Abschlagung erfolgt vorab im Becken Teublitz - Süd  
(vgl. Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes Nr. 17)*
- 1.1.7.1.6. Welche Restrisiken gibt es?  
*keine bekannt.*
- 1.1.7.1.7. Welche Annahmen für Berechnungen werden getroffen?  
*Die vom Gesetzgeber vorgegebenen Regelwerte*
- 1.1.7.1.8. Sind die Berechnungen belastbar, gibt es Vergleichswerte/Referenzen?
- 1.1.7.2. Wohin mit dem Regenwasser, dass nicht im Boden versickern kann?  
*Regenwasser wird gesammelt und gedrosselt abgegeben. Dies kann z. B. über Sickerkästen/Sickerrigolen erfolgen  
Versickerungspflicht auf den betroffenen Grundstücken – keine Einleitung in den Kanal)  
vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Kanaldimensionierung)*
- 1.1.7.2.1. Rigole können nur begrenzt Wasser aufnehmen, Wasser das nicht mehr aufgenommen werden kann, welche Lösung hat die Gemeinde dafür?  
*Ausreichende Dimensionierung – Jedes Rückhaltesystem ist für bestehende Regenereignisse und die gesetzl. Vorgaben zu bemessen, ebenso der gemeindliche Kanal; Extremereignisse sind dadurch nie abgedeckt.  
vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Kanaldimensionierung, Versorgung)*
- 1.1.7.2.2. Können die Regenwassermengen sicher ohne Rückstau abgeführt werden?  
*Keine Ableitung – Versickerung!!  
vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Kanaldimensionierung,*

*Versorgung)*

1.1.7.2.3. Liegen Berechnungen für die Regenwassermengen der versiegelten Fläche vor?

*Ja*

1.1.7.2.4. Welche Regenmengen können vom Kanal sicher abgeführt werden?

*Nur Schmutzwasser im Kanal*

1.1.7.3. Ist die Frischwasserzuführung ausreichend dimensioniert?

*Ja – falls Erschließungsplanung eine Verbreiterung der Wasserleitung z. B. in der Schillerstraße ergibt trägt die Kosten hierfür der Investor.*

*vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Versorgung, Erschließung und städtebaulichen Vertrag)*

1.1.7.3.1. Gibt es Bedarfsberechnungen?

*Ja*

1.1.7.3.2. Wer trägt die Kosten für eine Sanierung über eine oder mehrere Straßen?

*Eine Sanierung ist aufgrund der Baumaßnahme nicht erforderlich.*

*Grundsätzlich zahlt der Gebührenzahler die Kosten, Jedoch*

- *Verursacherprinzip*
- *Beitragszahlung*
- *Städtebaulichen Vertrag*

1.1.7.3.3. Wie wird gewährleistet, dass ausreichend Wasser auch in den Stoßzeiten zur Verfügung steht?

*ausreichende Dimensionierung aufgrund Bedarfsberechnung*

*vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Versorgung)*

1.1.7.3.4. Sind diese Berechnungen belastbar?

*Ja, Berechnung und gesetzl. Vorgaben/Regelwerten*

1.1.7.4. Wie geht man mit dem Grundwasser um?

*Spundwandverbau der Baugruben*

*vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Grundwasser/Tiefgaragen und Stellungnahme WWA Nr. 10)*

1.1.7.4.1. Was macht man gegen eine Grundwasserabsenkung?

*Siehe 1.1.7.4*

1.1.7.4.2. Wie geht man mit Grundwasser-Rückstau um?

*2. Keine gegeben, Tiefgaragen erhalten rundum umläufige „Sickerpacking“*

2.1.1.1.1. Wie vermeidet man Schäden an Objekten in der Umgebung?

*Durch vorab genannte 2 Punkte*

*Untersuchung vorab (Bodengutachten, Verbundstatik)*

- *Beweissicherung*

*(vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Tiefgarage)*

2.1.1.1.1.1. Wer kommt für kurz-, mittel-, langfristige Folgeschäden auf?

*Beweissicherung, Gewährleistungsbürgschaft*

*(vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Tiefgarage)*

2.1.1.1.1.2. In welchen Umkreis um das Baugebiet, können Schäden geltend gemacht werden?

*Umfang der Beweissicherung hängt von der Art des Baugrubenverbaus und der dadurch erf. Grundwasserabsenkung (Absenkrichter) ab.*

- *Untersuchungen vorab: Bodengutachten, Verbundstatik)*
- *Beweissicherung*

2.1.1.1.1.3. Wer ist in der Beweispflicht?

*Der Investor*

2.1.1.1.1.4. Werden Gutachten der Bestandsobjekte vor Baubeginn durchgeführt, in welchem Umkreis und wer trägt die Kosten dafür?

*Beweissicherung durch Investor. Vgl. Frage 2.1.1.1.1.2*

2.1.1.2. Hohes Verkehrsaufkommen und keine Gehwege, wie werden die Fußgänger aktiv geschützt?

*Zusätzliche verkehrsregelnde Maßnahmen wie Halteverbote, Zebrastreifen, Einbahnstraßen ect. sind denkbar, ist aber nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens*

- *bereits Zone 30*
- *(vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Verkehr, Baustellenaktivität)*
- 

2.1.1.3. Wie geht man künftig mit dem Konfliktpotenzial bei solch einer Bevölkerungsdichte um?

*Durch Integration bei der Nachbarschaft selbst (vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Nutzungsdefinierung, zukünftige Bewohner)*

2.1.1.3.1. Wenn unterschiedlichste Kulturen aufeinander treffen?

*Durch Integration bei der Nachbarschaft selbst ((vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Nachbarschaft, zukünftige Bewohner)*

2.1.1.3.2. Hat die Stadt Erfahrung im Umgang mit sozialen und kulturellen Spannungen  
Ja

2.1.2. Wohin mit den Besucher-Fahrzeugen der Anlieger?

*2 Stellplätze je Wohneinheit – davon 10 % als Besucherparkplätze*

*(vgl. Stellungnahme Nr. aus Öffentlichkeitsbeteiligung*

2.1.2.1. Halteverbot ohne Park-Alternative ist so was machbar?

*Ausreichend Stellplätze in den Grundstücken vorhanden. Eine grundsätzliche Schaffung von Park-Alternativen nicht notwendig*

2.1.3. Ab 8 m Höhe wird laut Bestimmung eine Drehleiter bei Brand benötigt, wie wird diese Anforderung gelöst?

*Drehleiter im Städtedreieck*

*(vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus der Öffentlichkeitsbeteiligung – Brandschutz)*

2.1.4. Warum keine Mehrfamilienhäuser im Reihenhaus-Charakter?

*Angebotsbebauungsplan – Entscheidung des Investors*

- *mehr Wohnraum*
- *moderner, zeitgemäßer Baustil*
- *Nachfrage entsprechend*

*(vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Art und Maß der baulichen Nutzung)*

2.1.5. Wie halten unsere Straßen den Schwerlastverkehr stand?

3. *(vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Verkehr/Baustellenaktivität)*
- *Nur Bauphase*
  - *Die Bauklasse V ist auch für LKW gedacht*
  - *Verursacherprinzip bei konkreten Schäden aufgrund Bauvorhaben*

3.1.1.1. Ist der Straßen-Unterbau bekannt?

*ja*

3.1.1.2. Wer kommt für kurz-, mittel-, langfristige Folgeschäden auf?

- *Beweissicherung*
- *Verursacherprinzip*
- *Mängelbürgschaften*

3.1.1.2.1. Wer ist in der Beweispflicht?

*Innerhalb der Beweissicherungspflicht der Investor*

3.1.2. Baustellenverkehr, wie werden Kinder und ältere Personen geschützt?

- *Baustellenlogistikkonzept*
  - *Baustellenabsicherung*
  - *Verkehrsrechtliche Anordnung gemäß Regelwerk*
- (vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Baustellenaktivität, Verkehr)*

3.1.3. Schwingungen durch Baugeräte und Baufahrzeuge, wie werden Schäden auf Objekte der Anlieger verhindert?

- *Beweissicherung*
  - *Professionelle Bauausführung*
  - *Geräte, die den Stand der Technik entsprechen*
- (vgl. Stellungnahme Nr. 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Bauaktivität)*

3.1.4. Immissionen während und nach der Bauphase, wie können die Belastungen für die Anlieger minimiert werden?

*Baulärm zeitlich begrenzt und zumutbar*

4. *(vgl. Stellungnahme Nr. aus Öffentlichkeitsbeteiligung – Baulärm)*

5. Verträge

*keine Abwägung für diesen Unterpunkt erforderlich*

5.1. Welche vertraglichen Vereinbarungen gibt es (keine Preise)?

- *städtebaulicher Vorvertrag (Planung usw.)*
- *städtebaulicher Vertrag (Erschließung, Sicherheitsleistung, Bauverpflichtung usw.)*

5.1.1. Zwischen Grundstücksverkäufer und Gemeinde?

*Keine Verträge*

5.1.2. Zwischen Investor und Gemeinde?

*siehe 5.1*

5.1.3. Sind vertraglichen Vereinbarungen zwischen Grundstücksverkäufer und Investor bekannt, wie lauten diese?

- *Kaufvertrag (Inhalt jedoch Privatrecht – liegt der Gemeinde nicht vor)*
- In der Bauleitplanung auch nicht relevant*

5.1.4. Gibt es Vorverkaufsverträge und wie lauten diese?

*von Seiten der Stadt: nein*

*von Seiten Grundstückseigentümer: der Stadt nicht bekannt und auch für die Bauleitplanung*

*unrelevant*

5.2. Gibt es Folgekostenverträge und wie lauten diese?

*Nein*

5.3. Sind vertragliche Vereinbarungen zwischen Anlieger und Gemeinde geplant?

*Nein*

5.4. Wie stellt die Gemeinde sicher, dass auf die Anlieger aufgrund des Bauprojekts in der Infrastruktur keine Folgekosten zukommen?

- *aufgrund des Bauvorhabens gilt der städtebauliche Vertrag*
- *darüber hinaus gelten die kommunalen Satzungen*

5.5. Wie schützt die Gemeinde die Anlieger vor Folgekosten die im Zuge des Bauprojekts entstehen können, wie z.B. Straßen-, Kanalsanierung und der Gleichen?

*siehe Punkt 2.4*

#### **Beschluss:**

- Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie den Anmerkungen der Verwaltung kann nach Maßgabe der Beschlussvorschläge gefolgt werden. Im Übrigen ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander eine über die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ in der Fassung vom 24.11.2016 bisher nicht veranlasst.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ vom 24.11.2016 ist nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen und Einzelbeschlüsse zu überarbeiten und entsprechend zu ergänzen.
- Der so geänderte Planentwurf ist dem Stadtrat zur Billigung vorzulegen, einschließlich der ausgearbeiteten Schalltechnischen Untersuchungen.
- Aufgrund der Abwägungsbeschlüsse ist eine materielle Änderung des Bebauungsplanes erforderlich und somit eine erneute Auslegung bzw. Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	11
NEIN-Stimmen:	7
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 37****2. Änderung des Bebauungsplanes Steigäcker in Münchshofen - Billigung des Planentwurfes - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden - Beteiligung der Öffentlichkeit - Auslegungsbeschluss****Sachverhalt:**

Mit Beschluss Nr. 53 vom 13.09.2007 beschloss der Stadtrat, den Bebauungsplan Steigäcker als Satzung. Diese Planung wurde bereits durch ein 1. Änderungsverfahren bezüglich der geplanten privaten Erschließungsstraßen schon einmal abgeändert (Satzungsbeschluss vom 21.10.2010, Rechtskraft am 17.11.2010).

Die damalige Änderung wurde in erster Linie damit begründet, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Erschließung über den ursprünglich geplanten Privatweg II zur Erschließung der Parzellen 3 und 4 als nicht möglich erachtet worden ist, da die vorhandene Böschung des Flurstücks Nr. 93/1 (Oberliegergrundstück) zum überwiegenden Teil auf der geplanten Trasse lag und der bestehende Höhenunterschied zur Bergstraße wenn überhaupt nur mit einem erheblichen technischen Aufwand (z. B. Stützmauern) realisiert werden konnte. Die Verlegung der Leitungen wäre trotzdem im Bereich der Böschung vorgesehen.

Nun liegt jedoch von Seiten der Baufirma Georg Ehrenreich GmbH aus Teublitz erneut ein Antrag auf Änderung eben dieses Bebauungsplanes „Steigäcker“ Münchshofen vor, der wiederum an dieser ursprünglich geplanten Stelle die private Erschließungsstraße zu den Parzellen 3 und 4 vorsieht und dafür den in der 1. Änderung geplanten Stichweg mit einer Steigung von ca. 16 % östlich der Parzelle 5 entfernt.

Da aber inzwischen feststeht, dass der Eigentümer einer Teilfläche des Privatweges I keinem Geh- und Fahrrecht bzw. Leitungsrecht zu Gunsten der Parzellen 3 und 4 zustimmt, kann auf den kurzen und sehr steilen Privatweg II auf der Parzelle 5 verzichtet werden.

Tatsächlich wurden nun bereits im Bereich der neu geplanten Erschließungsstraße II entsprechende Geh- und Fahrrechte für die Parzellen 3 und 4 sowie auch Leitungsrechte eingetragen.

Letztendlich geht dieser neu vorgelegte Planung wieder auf das ursprüngliche Planungskonzept zurück. Es kann somit das Änderungsverfahren im vereinfachten/verkürzten Bauleitplanverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt,

1. den vorliegenden Bebauungsplanänderungsentwurf mit seinen planlichen und textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 15.03.2017 zu billigen.
2. das Änderungsverfahren zur Bebauungsplanänderung im verkürzten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

3. die berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden zu beteiligen. Sie sind schriftlich zu benachrichtigen. Ihnen ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Eingehende Anregungen sind dem Stadtrat zur Abwägung vorzulegen.
4. der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 38****Erschließung der Bauparzellen im Bereich der Einbeziehungssatzung "Distelzell"  
Katzdorf  
- Genehmigung der Erschließungsplanung****Sachverhalt:**

Vorliegende Erschließungsplanung des Planungsbüros „Haneder und Kraus“ aus Burglengenfeld in der Fassung vom 28.02.2017 bildet die Grundlage für den in der nichtöffentlichen Sitzung zur Genehmigung vorliegenden Erschließungs- bzw. städtebaulichen Vertrag zur Erschließung der Bauparzellen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Distelzell“ Katzdorf und ist ebenfalls vom Stadtrat zu genehmigen.

Im Einzelnen gliedert sich die Erschließung in folgende Maßnahmen:

1. Die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
2. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschl. der Anschlüsse an das vorhandene Straßennetz, die Straßenbeleuchtung und die –entwässerung
3. Die Schaffung einer ausreichenden Trink- und Löschwasserversorgung, einschl. Herstellung der Hausanschlüsse bis 1 m in die einzelnen Bauparzellen
4. Die Schaffung einer ausreichend dimensionierten Abwasserentsorgung einschl. Herstellung der Hausanschlüsse bis 1 m in die einzelnen Bauparzellen
5. Sämtliche Veränderungen, Anpassungen und Umlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen und Entsorgungseinrichtungen sowie der Straßenbeleuchtung, von Verkehrsanlagen, Grünanlagen und sonstigen baulichen Anlagen, welche aufgrund der Herstellung der oben genannten Erschließungsanlagen und der in § 1 genannten Bauvorhaben des Erschließungsträgers innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich werden.
6. Die Erschließung mit Strom und Telefon (Internet) über den jeweiligen Konzessionsträger
7. eine Schlussvermessung



Eine Erschließung mit Gas erfolgt nicht.

**Beschluss:**

Der Stadtrat genehmigt die Erschließungsplanung in der vorgelegten Fassung vom 28.02.2017.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 39****Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus  
- Vergabe der Lüftungsinstallationsarbeiten****Sachverhalt:**

Für die beschränkte Ausschreibung der Lüftungsinstallationsarbeiten beim Mehrgenerationenhaus Saltendorf wurden die Vergabeunterlagen am 06.03.2017 an 13 Firmen versandt.

Zum Eröffnungstermin am 30.03.2017 lagen 4 Angebote bei der Stadt vor.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde nach Prüfung und Wertung durch das Ing. Büro Brundobler von der Fa. Tremel aus Maxhütte-Haidhof mit einem Angebotspreis von 120.726,21 € abgegeben.

Die Kostenberechnung des Büros vom 02.03.2017 belief sich auf 93.831,20 €.

Damit liegt die Angebotssumme um 22% über der Kostenberechnung und der Auftrag konnte nicht, wie in der Bauausschusssitzung am 23.03.2017 beschlossen, von der Bürgermeisterin über die vom Bauausschuss ausgesprochene Ermächtigung vergeben werden, da von dieser nur 15% Mehrkosten abgedeckt waren.

Die Preissteigerung gegenüber der Kostenberechnung begründet das Büro Brundobler mit der aktuell hohen Nachfrage nach Bauleistungen und der daraus resultierenden Vollausslastung der Firmen.

Folgende weitere Angebote wurden vorgelegt:

- |                         |              |
|-------------------------|--------------|
| - Fa. Koberger, Cham    | 126.483,89 € |
| - Fa. Graf, Klardorf    | 127.592,53 € |
| - Fa. Neumann, Teublitz | 132.868,41 € |

Die Fa. Tremel ist dem Bauamt bekannt und zur Ausführung der Arbeiten geeignet.

Das Bauamt empfiehlt den Auftrag an die Fa. Tremel aus Maxhütte-Haidhof zu 120.726,21 € zu vergeben.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, den Auftrag für die Lüftungsinstallationsarbeiten an die Fa. Tremel aus Maxhütte-Haidhof zu 120.726,21 € zu vergeben

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 40****Brücke über die Naab bei Premberg - Vergabe der Instandsetzungsarbeiten****Sachverhalt:**

Bei allen Brücken ist eine einfache Prüfung alle 3 Jahre und eine Hauptprüfung alle 6 Jahre durchzuführen.

Für die Brücke über die Naab bei Premberg und die Brücke über die Bahnlinie Regensburg-Weiden bei Loitsnitz wurde die vorgeschriebene Hauptprüfung im August 2014 durch das Ingenieurbüro Knijnenburg u. Kuthan, Wunsiedel durchgeführt.

Die Untersuchung ergab bei beiden Brücken kurzfristige Sanierungsmaßnahmen, die im Jahr 2015 ausgeführt wurden. Für die Naabbrücke Premberg ergab die Hauptprüfung jedoch auch eine mittelfristig umzusetzende Maßnahme, die aufgrund der Kostenschätzung des Ing.-Büros von 100.000 Euro vom Frühjahr 2016 nicht in den Haushalt 2016 eingestellt wurde. Da keine direkte Gefährdung für die Verkehrsteilnehmer besteht, wurde die Maßnahme auf 2017 verschoben.

Im Haushalt 2017 wurden für die Instandsetzung der Übergangskonstruktion (Teilerneuerung im Fahrbahn- und Kappenbereich, Kolkenschutz ergänzen, Betoninstandsetzung, Pfofeneinbindungen sanieren, etc.) nun die geschätzten 100.000 Euro Baukosten zuzüglich 10.000 Euro Haushaltsrest für die Honorarkosten berücksichtigt.

Das Ingenieurbüro Knijnenburg u. Kuthan wurde mit der Ausschreibung der Bauarbeiten beauftragt.

Die Arbeiten wurden beschränkt nach VOB/A § 3 Nr.2 ausgeschrieben. Es wurden fünf Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.

Zur Angebotseröffnung am 04.05.2017 lagen 2 Angebote vor. Aus der Wertung durch das Ingenieurbüro Knijnenburg u. Kuthan ging die Firma Grötz GmbH aus Marktredwitz mit einer Angebotssumme von 154.597,31 Euro als günstigster und wirtschaftlichster Anbieter hervor.

Der Haushaltsansatz wird somit um 54.597,31 Euro überschritten. Eine Deckung ist durch Mehreinnahmen bei der Steuerbeteiligung möglich.

Stadtrat Dr. Brandl stellt fest, dass es sich um eine Überschreitung des Kostenansatzes um mehr als 50 % handle. Sofern Sicherheitsgründe nicht dagegen sprechen, soll die Ausschreibung aufgehoben und frühzeitig für 2018 neu ausgeschrieben werden.

Stadtrat Ferstl fragt nach, ob eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen sei. TAFrau Eichinger führt aus, sie sei ziemlich sicher, dass trotz Verschiebung um ein Jahr eine Gefährdung ausgeschlossen sei. Jedoch stelle sich die Frage, ob nächstes Jahr bessere Preis erzielt werden könnten.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, den Auftrag für die Instandsetzungsarbeiten an der Naabbrücke

Premberg an die Firma Grötz GmbH aus Marktredwitz zur Angebotssumme von 154.597,31 Euro zu vergeben.

JA-Stimmen:	5
NEIN-Stimmen:	13
Persönlich beteiligt:	0

Der Stadtrat beschließt, die Ausschreibung nach § 17 Abs. 1 Nr. 1 VOB/A aufzuheben, da kein Angebot den Ausschreibungsbedingungen entspricht (überbeuerte Angebote). Die Maßnahme ist frühzeitig zur Ausführung in 2018 auszuschreiben.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	14
NEIN-Stimmen:	4
Persönlich beteiligt:	0

#### **Beschluss-Nr. 41**

#### **Niederlegung des Ehrenamtes als Stadtratsmitglied der Stadt Teublitz - Stadtrat Ernst Pöllmann**

#### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 28.03.2017 erklärt Stadtrat Ernst Pöllmann seinen Rücktritt als Mitglied der Stadtrates Teublitz.

Nach Art. 48 Abs. 1 Satz 2 Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz (GLKrWG) kann eine gewählte Person das Amt (jederzeit und ohne Angabe von Gründen) niederlegen.

Der Stadtrat muss die Niederlegung des Amtes feststellen und über das Nachrücken des Listennachfolgers entscheiden. Aufgrund des Ergebnisses der Kommunalwahlen 2014 kommt Herr Georg Fleischmann, wh. Angerstraße 34 1/2, 93158 Teublitz als Nachrücker in Frage.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat stellt die Niederlegung des Amtes als Stadtratsmitglied fest. Mit Ablauf des 18.09.2017 scheidet Herr Ernst Pöllmann aus dem Stadtrat aus.

Herrn Georg Fleischmann ist das Ehrenamt als Stadtrat anzutragen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

--

**Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse**

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 02.02.2017 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

**Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung**

Keine!

**Anfragen in öffentlicher Sitzung**

1. Stadtrat Bitterbier fragt nach dem Stand beim Breitbandausbau.  
Geschäftsleiter Härtl erklärt, dass rd. 70 % der Bauarbeiten abgeschlossen seien.  
Der Zeitplan sieht vor dass spätestens bis 30.9.2017 alle Anschlüsse hergestellt sind.
2. Stadtrat Georg Beer will wissen, wann der Gehsteig in der Lohstraße wieder hergestellt wird. TAFrau Eichinger erklärt, die Lieferung der Bordsteine stehe noch aus.
3. Dritter Bürgermeister Thomas Beer verweist auf den schlechten Zustand der Gehsteige in diesem Bereich.
4. TAFrau Eichinger stellt fest, bei der Lohstraße mache eine Deckenerneuerung keinen Sinn mehr. Es ist ein Ausbau notwendig, der auch Straßenausbaubeiträge für die Anlieger auslösen wird.
5. Stadtrat Bitterbier schlägt vor, die Ortsschilder an beiden Ortseingängen von Katzdorf an der Staatsstraße hinauszuschieben.  
TAFrau Eichinger führt aus, hierzu ist ein Antrag an das Landratsamt Schwandorf erforderlich. Wegen eines Personalengpasses bei der Polizei fänden derzeit keine Verkehrsschauen statt.
6. Stadtrat Pretzl fragt nach dem Stand bei den Krippenplätzen.  
Erste Bürgermeisterin Steger erklärt, es gebe Planungen mit der Arbeiterwohlfahrt.  
Es sollen je eine Krippen- und eine Kindergartengruppe hinzukommen. Zurzeit werden Gespräche mit der Regierung der Oberpfalz wegen einer Förderung geführt.

**Ende der Sitzung: 20:45**

**Die Vorsitzende:**

gezeichnet

**Der Niederschriftführer:**

gezeichnet

**Maria Steger**  
Erste Bürgermeisterin

**Franz Härtl**  
Verwaltungsfachwirt

---

## **Niederschrift**

**über die  
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz**

**Donnerstag, 01.06.2017 um 19:00 Uhr**

<b>Sitzungsort:</b>	Unterrichtsraum des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Teublitz, Im Gewerbepark 2, 93158 Teublitz
<b>Vorsitzende:</b>	Maria Steger
<b>Niederschriftführer:</b>	Franz Härtl

Die Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet.

Sie stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Stadtrates Teublitz gemäß Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 GO sowie § 25 Abs. 1 u. 2 der Geschäftsordnung vom 11.06.2014 ordnungsgemäß geladen sind und dass die Tagesordnung gemäß Art. 52 Abs. 1 GO und § 24 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorschriftsgemäß bekannt gegeben wurde.

Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Auf Vorschlag von Erste Bürgermeisterin Steger wird der Tagesordnungspunkt 8 im nichtöffentlichen Teil behandelt.

## Teilnehmerverzeichnis

### Anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
<b>Erste Bürgermeisterin</b>	
Steger, Maria	
<b>2. Bürgermeister</b>	
Wutz, Robert	
<b>3. Bürgermeister</b>	
Beer, Thomas	
<b>Stadtratsmitglieder</b>	
Beer, Georg	
Bitterbier, Andreas	
Brandl, Thomas Dr.	anwesend ab TOP 2
Ferstl, Andreas	
Fischer, Christine	
Fleischmann, Georg	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Hermann-Reisinger, Rosemarie	
Hintermeier, Christian	
Liebl, Benjamin	
Meßmann, Gerhard	
Muck, Michael	
Pabst, Frank	
Pfeffer, Franz	
Pretzl, Albert	
Sander, Sven	
Wilhelm-Dorn, Saskia	
<b>Ortssprecher</b>	
Pretzl, Franz	
<b>Niederschriftführer</b>	
Härtl, Franz	
<b>Verwaltung</b>	
Beer, Georg	
Eichinger, Sabine	
Janus, Doris	

### Nicht anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung

**Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.**

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil:

- . Begrüßung
- . Genehmigung der Niederschrift
- 1. Berufung in den Stadtrat der Stadt Teublitz
  - Vereidigung von Herrn Georg Fleischmann als neues Stadtratsmitglied
  - Neubesetzung von Ausschüssen, Gremien
- 2. Aufstellung des Bebauungsplanes zum Allgemeinen Wohngebiet "Steinbruch-  
äcker II"
  - Beschlussmäßige Behandlung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen
  - Fassung des Satzungsbeschlusses
- 3. Erschließung des Baugebietes "Steinbruchäcker II"
  - Genehmigung der Erschließungsplanung
- 4. Errichtung von zusätzlichen Krippen- und Kindergartenplätzen im Kinderhaus  
"Rappelkiste" der Arbeiterwohlfahrt
- 5. Jahresabschluss 2015 für die städtischen Versorgungsbetriebe
  - Wasserversorgung
  - Photovoltaikanlage Bauhofhalle
- 6. Ausbau der Rötsteinstraße, Bauabschnitt 2 - Überarbeitung der Entwurfsplanung  
und Beantragung von Fördermitteln
- 7. Naturpark Höllohe; Sanierung und Neuanlage von Vogelgehegen
  - Leistungen der Stadt Teublitz
- 9. Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrge-  
nerationenhaus
  - Ermächtigung zur Vergabe weiterer Bauarbeiten
- 10. Bauantrag zur Sanierung der Hofstelle und Einbau von zwei Wohnungen
  - Bauort: Loisnitz 2, Fl.Nr. 678, Gemarkung Katzdorf; Antragsteller: Hecht Berna-  
dette
- 11. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Longierhalle sowie einer Mehr-  
zweckhalle zur Lagerung von Heu, Stroh, Hackschnitzel und Maschinen, Anbau  
an bestehende Halle und Errichtung eines Carports
  - Bauort: Loisnitzer Straße 61, Fl.Nr. 837, Gemarkung Katzdorf; Antragsteller:  
Arnold Bernhard
- 12. Bauantrag zur Errichtung eines Lagerplatzes für Schüttmaterial
  - Bauort: an der Fischbacher Straße, Fl.Nr. 203, Gemarkung Teublitz; Antragstel-  
ler: M.Blöth Bauunternehmung GmbH
- 13. Bauantrag zur Errichtung einer Schallschutzwand
  - Bauort: Fl.Nr. 437/2, Gemarkung Saltendorf (Erlenstraße 12); Antragsteller/in:  
Egerer Franz Luitpold



14. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Stadlhof"  
erneute Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB  
- Beteiligung als Nachbargemeinde
15. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzgl. der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes "alter Pirkenseer Weg"  
- Beteiligung als Nachbargemeinde
- . Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
- . Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung
- . Anfragen in öffentlicher Sitzung

## Öffentlicher Teil:

### Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschriften über die Stadtratssitzungen am 28.04.2017 und 17.05.2017 werden genehmigt.

### Beschluss-Nr. 43

**Berufung in den Stadtrat der Stadt Teublitz**  
**- Vereidigung von Herrn Georg Fleischmann als neues Stadratsmitglied**  
**- Neubesetzung von Ausschüssen, Gremien**

#### Sachverhalt:

In der Sitzung am 17.05.2017 hat der Stadtrat die Niederlegung des Amtes von Stadtrat Ernst Pöllmann festgestellt. Aufgrund des Ergebnisses der Kommunalwahlen 2014 wurde als Listennachfolger gemäß Art 48 Abs. 3 GLKrWG Herr Georg Fleischmann verständigt.

### 1. Entscheidung über das Nachrücken des Listennachfolgers

Nach Artikel 48 Abs. 3 des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes (GLKrWG) entscheidet der Stadtrat über das Nachrücken des Listennachfolgers. Hinderungsgründe gegen das Nachrücken von Herrn Georg Fleischmann in den Stadtrat sind nicht bekannt. Mit Antwortschreiben vom 05.2017 hat Herr Georg Fleischmann mitgeteilt, dass er die Berufung zum Mitglied des Stadtrates annimmt.

#### Beschluss:

Der Stadtrat fasst folgenden Beschluss:

Aufgrund des Ergebnisses der Stadtratswahlen vom 16.03.2014 rückt Herr Georg Fleischmann, Angerstraße 34 1/2, 93158 Teublitz als Listennachfolger auf dem Wahlvorschlag der Christlich Sozialen Union (CSU) in den Stadtrat nach.

#### Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	20
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

### 2. Vereidigung des neuen Stadtrates Herrn Georg Fleischmann

Erste Bürgermeisterin Steger hält folgende Ansprache:

Meine sehr verehrten Damen und Herren des Stadtrates,  
sehr verehrter Herr Fleischmann,

heute tritt ein neues Mitglied in unseren Stadtrat ein.

Ich begrüße sehr herzlich Herrn Georg Fleischmann, der nach dem Ausscheiden des Herrn

Ernst Pöllmann den frei gewordenen Platz im Rat unserer Stadt übernehmen wird. Mit diesem Gruß darf ich gleichzeitig den Wunsch auf eine gute Zusammenarbeit verbinden.

Sehr geehrter Herr Fleischmann,

bei Ihrer künftigen Arbeit wird es nicht an Gelegenheiten fehlen, die Eigenschaften eines guten Stadtrates in der gemeinsamen Arbeit der Gemeindevertretung und ihren Ausschüssen unter Beweis zu stellen.

Gerade die Tätigkeit auf dem kommunalpolitischen Sektor ist eine stete Bewährungsprobe, in der es immer wieder darauf ankommt, sich des Vertrauens der Wähler würdig zu erweisen und dieses Vertrauen aufs Neue zu erwerben.

Ein Stadtrat soll seine Berufung in dieses Ehrenamt dadurch rechtfertigen, dass er stets ein offenes Wort findet, Rücksicht auf die Meinung des anderen nimmt und einen aktiven Bürgersinn unter Beweis stellt. Dieses Gremium legt auf Ihre Stimme wert, selbst wenn diese einmal nicht die Zustimmung aller Damen und Herren des Stadtrates finden sollte.

Bei einer guten Arbeit versteht es sich von selbst, dass in diesem Zusammenhang persönliche Interessen und Vorteile zurückgestellt werden müssen.

Es ist ein Grundpfeiler der kommunalen Selbstverwaltung, wenn ein Stadtrat weder an einem bestimmten Auftrag der Wähler noch an einen Auftrag seiner Partei gebunden ist.

Nur das Gemeinwohl darf entscheidend sein für uns, die wir mit diesem Amt zum Anwalt der Belange aller Bürger geworden sind. Dadurch entsteht ein besonderes Vertrauensverhältnis, das gebietet, dass das Ratsmitglied bei allen Angelegenheiten, die ihm außerhalb der öffentlichen Sitzung bekanntgeworden sind und deren Geheimhaltung ihrer Natur nach erforderlich oder zur Pflicht gemacht worden ist, Verschwiegenheit bewahrt. Nur so kann vertrauensvolle aber auch effektive Arbeit geleistet werden.

Sehr geehrter Herr Fleischmann,

betrachten Sie diese Worte nicht als Belehrung, sondern als einen gut gemeinten Rat, der uns den Weg zur gemeinsamen Arbeit weisen soll.

In diesem Sinne begrüße ich Sie nochmals recht herzlich und darf Sie nun bitten, zur Vereidigung zu mir zu kommen.

Zur Vereidigung gemäß Artikel 31 Absatz 4 der Gemeindeordnung erheben sich alle Anwesenden.

Erste Bürgermeisterin Steger spricht die Eidesformel vor, Herr Fleischmann spricht sie nach:

"Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen, so wahr mir Gott helfe.,,

### 3. Ausschussumbesetzungen

Mit dem Verlust des Amtes als Stadtrat ist für das ausgeschiedene Mitglied Ernst Pöllmann automatisch auch der Verlust der Mitgliedschaft in den Ausschüssen ein. Ein aus dem Stadtrat ausgeschiedenes Mitglied kann nicht im Wege der Stellvertretung ersetzt werden.

Nach Vorschlag der CSU-Fraktion werden folgende Sitze neu besetzt:

Gremium	Funktion	Bisher	Neu
Bau- und Umweltausschuss	ordentliches Mitglied	Ernst Pöllmann	Georg Fleischmann
Haupt- und Finanzausschuss	1. Stellvertreter für Dr. Thomas Brandl		
	2. Stellvertreter für Sven Sander		
Rechnungsprüfungsausschuss	1. Stellvertreter für Benjamin Liebl		
Zweckverband Abwasserbeseitigung	Verbandsrat		

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt die Neubesetzung der Ausschüsse sowie die Entsendung in andere Gremien wie oben dargestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 20  
 NEIN-Stimmen: 0  
 Persönlich beteiligt: 0

**Beschluss-Nr. 44**

**Aufstellung des Bebauungsplanes zum Allgemeinen Wohngebiet "Steinbruchäcker II"  
 - Beschlussmäßige Behandlung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen  
 - Fassung des Satzungsbeschlusses**

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung am 06.04.2017 beschlossen, dass für das Baugebiet „Steinbruchäcker II“ der ursprünglich gefasste Satzungsbeschluss vom 24.05.2012 aufgehoben werden soll und eine geänderte Planung (Entwurf Preihsl + Schwan vom 05.04.2017) gebilligt

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich benachrichtigt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Eingegangene Anregungen werden dem Stadtrat nun zur Abwägung vorgelegt.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung, Ausgleichsplanung und Umweltbericht wurde öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Es liegen dem Stadtrat nun einige Stellungnahmen von Anwohnern aus der Hugo-Geiger-Siedlung zur Abwägung vor.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sollen wie folgt Beachtung finden:

**Beteiligung der Träger öffentliche Belange und Nachbarstädte von 26.04.2017 bis 26.05.2017:**

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Nabburg Abt. ländl. Strukturentwicklung Regensburger Str. 51, 92507 Nabburg	18.05.2017

Hinweise und Einwendungen	
<p>Aus forstfachlicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan <u>keine Einwände</u> erhoben. Es wird grundsätzlich begrüßt, dass als Ausgleichsmaßnahme u. a. die Begründung von Laubwald vorgesehen wurde. Allerdings ist das Pflanzschema für diese Aufforstungen in den vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplänen waldbaulich nicht sinnvoll. Die dargestellte "Bundmischung" der Baumarten macht forstlich keinen Sinn, vielmehr sollten Bäume der gleichen Art trupp- oder gruppenweise nebeneinander gepflanzt werden, um beispielsweise die natürliche Astreinigung sicherzustellen. Eine Ausnahme wäre die gezielte Begründung eines Nebenbestands zu einer Hauptbaumart (z. B. Eichenbestand mit Hainbuchennebenbestand). In der Gesamtschau fordern wir keine Änderung der geplanten Ersatzaufforstung, bieten aber für die Planung künftiger Aufforstungen gerne an, seitens des AELF beratend zur Seite zu stehen.</p> <p>Hinweis: Einer Pflanzung von Eschen (<i>fraxinus excelsior</i>) kann derzeit aufgrund des landesweit auftretenden "Eschentriebsterbens" nicht angeraten werden. Eschen sterben leider sehr häufig aufgrund dieser Komplexkrankheit ab oder werden zumindest stark geschädigt.</p> <p>Aus <u>landwirtschaftlich-fachlicher Sicht</u> sind seit der Stellungnahme zur Beteiligung vom Mai 2012 in von unserer Seite zu beurteilenden Bereichen keine Änderungen erfolgt. Es besteht insgesamt Einverständnis.</p> <p><b>Zusammenfassung:</b>  - <b>Änderung des Pflanzschemas (weniger vielfältig) bei der Ausgleichsmaßnahme</b>  - <b>Hinweis: Verzicht auf Bepflanzungen mit Eschen wegen des „Eschentriebsterbens“</b></p>	

Beschlussvorschlag zur Abwägung	
<p><b>Den Hinweisen wird gefolgt</b></p> <p>Die Vorschläge zur Optimierung des Pflanzschemas bei der Ausgleichsmaßnahme werden bei deren Planung mitaufgenommen.</p> <p>Auf die Anpflanzung von Esche wird aufgrund des landesweiten „Eschentriebsterbens“ verzichtet.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 12 Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg	19.05.2017

Hinweise und Einwendungen	
<p>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.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	

### Hinweise und Einwendungen

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 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.

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.

#### **Zusammenfassung:**

- **rechtzeitige Abstimmung der Bauweise und für die Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordination (mind. 3 Monate vorab)**
- **Leitungsrechte (Dienstbarkeiten) zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH auf den geplanten Privatwegen**
- **Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Gründen auch oberirdisch erfolgen.**

Beschlussvorschlag zur Abwägung

**Den Anregungen wird gefolgt**

Die Hinweise zum Anschluss des Plangebietes an das Telekommunikationsnetz der Telekom wurden in der Begründung zum Bebauungsplan bereits mit aufgenommen.

Die Hinweise zur Erschließung durch die Deutsche Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und sind auch von Seiten des Erschließungsträgers zu beachten (Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag)

Es erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung der Erschließungsarbeiten durch den Bauträger (mind. 3 Monate vorab)

Auf den Privatwegen wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH eingetragen. Dies wird im Rahmen der Beurkundung des städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger durchgeführt.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
3.	Bayerisches Landesamt für Umwelt Bürgermeister-Ulrich-Str. 160, 86179 Augsburg	15.05.2017

Hinweise und Einwendungen

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz). Von diesen Belangen wird die Rohstoffgeologie berührt: Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Baumaßnahme sowie durch die Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 309 nicht unmittelbar betroffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die geplante Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 191 auf dem Vorbehaltsgebiet TO 42 für den Abbau von Bodenschätzen - Ton südlich Teublitz bzw. in dessen randlichen Unschärfebereich liegt. Der Maßnahme kann daher aus rohstoffgeologischer Sicht nur zugestimmt werden, wenn hier in Zukunft weiterhin der uneingeschränkte Abbau von Ton möglich ist. Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Dr. Georg Büffner (09281 1800-4751) oder Dr. Elmar Linhardt (09281 1800-4756).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Schwandorf (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Weiden. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

**Zusammenfassung:**

- **- Ausgleichsfläche Fl.Nr. 191 liegt auf dem Vorbehaltsgebiet TO 42 für den Abbau von Bodenschätzen – Ton bzw. in dessen randlichen Unschärfebereich; Abbau muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein**

Beschlussvorschlag zur Abwägung

**Den Anregungen wird gefolgt**

Der auf dem Ausgleichsflächengrundstück befindliche randliche Unschärfebereich des Vorbehaltsgebiet TO 42 für den Abbau von Bodenschätzen – Ton muss bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme freigehalten werden. Der Plan für die Ausgleichsflächen wird entsprechend angepasst.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
4.	Bayernwerk AG Ettmannsdorfer Straße 38/40, 92421 Schwandorf	15.05.2017

Hinweise und Einwendungen

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DINVorschriften DIN 1 998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination 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 AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und 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 abzustecken.

- für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Straßenseite in der öffentlichen Grünfläche bei der Parzelle 31 eingeplant werden (Im beiliegenden Plan Rot gekennzeichnet).

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist ebenfalls geplant. Hierzu ist jedoch der Abschluss einer gesonderten Erschließungsvereinbarung zwischen der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger und der Bayernwerk AG erforderlich. Die Erschließungsvereinbarung dient zur Koordination der Baumaßnahmen Strom und Gas und zur Vermeidung von nachträglichen Straßenaufbrüchen (Vorabverlegung von Gasanschlusstutzen in die Bauparzellen). Die Erschließung mit Erdgas erfolgt aber unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz und Wirtschaftlichkeit. 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 1 8920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versor-



## Hinweise und Einwendungen

gungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GWI 25.

**Zusammenfassung:**

- **Verschiedene Hinweise zu Vorschriften für die Verlegung von Strom- und Gasversorgungsanlagen**
- **Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Straßenseite in der öffentlichen Grünfläche bei der Parzelle 31 eingeplant werden.**
- **Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird.**

## Beschlussvorschlag zur Abwägung

**Den Anregungen wird gefolgt**

Die Hinweise bzw. Vorschriften für die Verlegung von Strom- und Gasversorgungsanlagen werden in die Planung mit aufgenommen bzw. beachtet.

Der Standort der erforderlichen Transformatorenstation wird entsprechend dem beiliegenden Lageplan im Bebauungsplan mitaufgenommen. Die entsprechenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit hierzu werden im Rahmen der Beurkundung bzw. Vollzuges des städtebaulichen Vertrages grundbuchamtlich gesichert.

Die Erschließungsarbeiten sind durch den Erschließungsträger rechtzeitig mit dem Bayernwerk abzustimmen bzw. zu koordinieren (mind. 3 Monate vorab).

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
5.	Bayernwerk AG Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg	19.05.2017

## Hinweise und Einwendungen

Im Geltungsbereich befinden sich die folgenden Anlagen unseres Unternehmens:

110-kV-Freileitung Regensburg-Schwandorf, Ltg. Nr. 09, Mast Nr. 107-109

Die Baubeschränkungszone dieser Freileitung beträgt 17,00 m beiderseits der Leitungsachse. Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.

Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb der Baubeschränkungszone.

Bei Einhaltung unserer Auflagen und Hinweise können wir dem Bauvorhaben zustimmen.

Der Eigentümer erklärt sich einverstanden, dass die zur Sicherung des Anlagenbestandes und –betriebes erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritter veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), keinen Beschränkungen unterliegen.

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände

### Hinweise und Einwendungen

zu den Leiterseilen einzuhalten sind uns zur Stellungnahme vorzulegen.

#### Baubeginnsanzeige

Gemäß VDE-AR-N 42 10-4 sind wir nach den anerkannten Regeln der Technik verpflichtet, bei Neubaumaßnahmen von Dritten im Bereich der Hochspannungsanlagen Bewertungen unserer Anlagen durchzuführen. Dies bedingt, dass der Bauherr unbedingt den tatsächlichen Beginn seiner Baumaßnahme bei der Bayernwerk AG, 110 kV Freileitungen/Kabel Bau/Dokumentation, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, anzeigen muss.

#### Niveauveränderungen

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk AG, BAG-DNLL, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

#### Bepflanzung

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen.

#### Zäune

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

#### Unfallverhütung

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Sicherheitsmerkblatt enthält entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die von den Bauberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (BGV A3, §7, Tabelle 4) der Berufsgenossenschaften.

#### Bagger- und Kraneinsatz

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.) ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung der Bayernwerk AG, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

Zusätzlich sind die maximalen Arbeitshöhen innerhalb der Baubeschränkungszone mit uns abzustimmen.

Die Bauakte der Ausführungsplanung ist uns zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen (Bayerischer Bauordnung (BayBO)). In den endgültigen Bauplänen ist uns die  $\pm 0,00$  über NN anzugeben. Die maximal möglichen Bauhöhen, innerhalb der Baubeschränkungszone, sind für jedes Objekt gesondert mit uns abzustimmen. Die Bezugshöhe in Meter über Normal Null ist anzugeben.

#### Mastnahbereich

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, soll ein Arbeitsbereich von 10 Metern, gemessen ab Fundamentaußenkante, sowie der Bereich unter den Traversen grundsätzlich freizuhalten.

Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu

#### Hinweise und Einwendungen

den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse / zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

#### Schutzgebiete und Biotopverbundstrukturen

Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können.

Dies gilt auch in geplanten und bestehenden Schutzgebieten jeder Art.

#### **Zusammenfassung:**

- **110-kV-Freileitung Regensburg-Schwandorf und Mast über der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 191, Teublitz, jedoch von den Bauvorhaben selbst nicht betroffen.**
- **Zäune isolierend oder nichtleitend, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden**
- **Bestehendes Erdniveau dort darf nicht verändert werden**
- **Max. Aufwuchshöhe 2,50 m**
- **Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.) ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung der Bayernwerk AG, abzustimmen.**
- **Ein Arbeitsbereich von 10 Metern, gemessen ab Fundamentaußenkante, sowie der Bereich unter den Traversen sind grundsätzlich freizuhalten. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein.**

#### Beschlussvorschlag zur Abwägung

#### **Den Anregungen wird gefolgt**

Die 110-kV-Freileitung Regensburg-Schwandorf, Ltg. Nr. 09, Mast Nr. 107-109 liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinbruchacker II“

Jedoch ist das Grundstück der geplanten Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 191, Gem. Teublitz) von der Freileitungstrasse betroffen. Hier müssen die genannten Vorschriften, insbesondere zur maximalen Aufwuchshöhe der Pflanzen, sowie die Bestimmung zur Unfallverhütung in der Nähe von Stromleitungen vom Erschließungsträger eingehalten werden. Ebenso ist der Beginn der Bepflanzung sowie der eventuell erforderliche Einsatz von Kran- oder Baggergeräten bei der Bayernwerk AG rechtzeitig anzuzeigen.

Die Vorschriften zum Betrieb der Hochspannungsfreileitung, einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung in Mastennähe sowie der dauerhafte ungehinderte Zugang zu den Masten sind zu beachten bzw. zu gewährleisten.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
6.	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	18.05.2017

Hinweise und Einwendungen
<p>Das geplante Wohngebiet überschneidet sich mit dem <b>Randbereich des regionalplanerischen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 35 „Naabtal zwischen Burglengenfeld und Wölsendorf</b>. Entsprechend B I 2.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord kommt in <b>landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu</b>. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.</p> <p>Die Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 191 kommt im <b>Randbereich des regionalplanerischen Vorbehaltsgebietes für die Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen TO 42 „südliche Teublitz“</b> zu liegen. Gem. B IV 2.1.3 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll darin den Maßnahmen zur Gewinnung von Bodenschätzen auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden.</p>

Beschlussvorschlag zur Abwägung
<p><b>Den Anregungen wird gefolgt</b></p> <p>Die Belange des Naturschutzes wurden durch die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes, welche laut Flächenbilanzierung sogar die erforderlichen, berechneten, nachzuweisenden Ausgleichsflächen um 1.118 qm übersteigen, ausreichend berücksichtigt (vgl. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.05.2017). Auch die im Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung des Baugebietes zeigt, dass bei der Planerstellung dem Natur- und Landschaftsschutz eine entsprechende Gewichtung beigemessen wurde.</p> <p>Das Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen wird durch die Ausgleichsplanung nur im „unscharfen“ Randbereich tangiert. Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. Festlegung der vom Ausgleich betroffenen Grundstücksteilfläche ist dieser Grenzbereich zu berücksichtigen (vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 15.05.2017)</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
7.	Landratsamt Schwandorf - Bauleitplanung -Tiefbau Wackersdorfer Straße 80, 92421 Schwandorf	23.05.2017

Hinweise und Einwendungen
<p>Nach den vorliegenden Beschluss-Nr. 54 der Stadtratssitzung vom 24.05.2012 soll eine provisorische Baustellenzufahrt zur Kreisstraße SAD 5 hergestellt werden.</p> <p>Aus Sicht der Tiefbauverwaltung ist ein Anschluss grundsätzlich möglich. Die Baustellenzufahrt ist mit der Tiefbauverwaltung und der unteren Verkehrsbehörde des Landratsamtes Schwandorf rechtzeitig abzustimmen. Dafür sind entsprechende Ausführungspläne vorzulegen. Der unmittelbare Zufahrtsbereich ist zu asphaltieren und die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße dürfen durch die Baustellenzufahrt nicht unterbrochen bzw. beschädigt werden. Alle für die Errichtung der Baustellenzufahrt anfallenden Kosten hat der Antragsteller zu tragen. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten hat zeitnah ein</p>

## Hinweise und Einwendungen

Rückbau der Baustellenzufahrt zu erfolgen. Das Gelände ist wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen und mit der Tiefbauverwaltung hat eine förmliche Abnahme vor Ort zu erfolgen.

**Zusammenfassung:**

- **Mit der Baustellenzufahrt besteht grundsätzlich Einverständnis**
- **Es muss eine rechtzeitige Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Schwandorf erfolgen**
- **Zufahrtsbereich ist zu asphaltieren**
- **Keine Beeinträchtigung der Entwässerungseinrichtung der Kreisstraße**
- **Kosten muss Erschließungsträger zahlen**
- **Nach Abschluss muss ein zeitnahe Rückbau erfolgen**
- **Förmliche Abnahme vor Ort**

## Beschlussvorschlag zur Abwägung

**Den Anregungen wird gefolgt**

Die Verpflichtung zum Bau, Unterhalt und Rückbau der Baustellenzufahrt mit entsprechender Kostenübernahme wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Der Hinweis zur Asphaltierung des Zufahrtsbereiches ist in die noch zu genehmigende Erschließungsplanung mit einzuarbeiten.

Der Erschließungsträger hat den Baubeginn der Baustellenzufahrt über die SAD 5 rechtzeitig mit der unteren Verkehrsbehörde des Landratsamtes Schwandorf unter Vorlage der entsprechenden Ausführungspläne abzustimmen.

Nach Beendigung des zeitnahen Rückbaus hat eine förmliche Abnahme vor Ort mit der Tiefbauverwaltung zu erfolgen.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
8.	Landratsamt Schwandorf Wackersdorfer Straße 80 92421 Schwandorf - Untere Naturschutzbehörde -	22.05.2017

## Hinweise und Einwendungen

Das Team 630 — untere Naturschutzbehörde — teilt aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes mit:

Die vorliegende Planung wurde hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege geprüft. Im Anschluss an die Hugo-Geiger-Siedlung und das Wohngebiet Steinbruchäcker sollen weitere Wohnbauflächen geschaffen werden.

Aktuell handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen. Gesetzlich geschützte Biotope oder für den Naturschutz relevante Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Für das Gebiet wurden bereits 2012 Planungen vorgenommen, Rechtskraft wurde allerdings nicht erlangt. Bereits bei den ursprünglichen Planungen standen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegen.

Die Eingriffsregelung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ nachvollziehbar abgearbeitet. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung nach Westen und Norden kann hierbei als Minimierung angesehen werden, weshalb mit dem gewählten Faktor Einverständnis besteht. Im Text finden sich allerdings nur Vorgaben

## Hinweise und Einwendungen

zu den Baumpflanzungen in diesem Bereich, während der Plan auch Strauchpflanzungen darstellt, hierzu aber keine konkreten Vorgaben nennt. Dies ist zu ergänzen.

Da ein Ausgleich im Baugebiet nicht möglich ist, soll dieser auf den Flurnummern 309 und 191, jeweils der Gemarkung Teublitz, durchgeführt werden. Die Flurnummer 309 war bereits für die erste Planung des Gebiets Steinbruchäcker II vorgesehen. Da der Plan keine Rechtskraft erlangte, steht die Fläche weiterhin zur Verfügung.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, Die Pflanzmaßnahmen und übrigen Herstellungsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Erschließungsbeginn folgenden Pflanzmaßnahme durchzuführen. Die Baumartenwahl für die Aufforstungsbereiche ist mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten abzustimmen.

Da sich die beiden Ausgleichsflächen nicht im Eigentum der Stadt Teublitz befinden, ist hierfür eine dingliche Sicherung erforderlich.

Die Ausgleichsflächen sind durch die Stadt Teublitz an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

## Beschlussvorschlag zur Abwägung

**Den Anregungen wird gefolgt**

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde besteht grundsätzlich Einverständnis mit der vorliegenden Planung.

Die fehlenden Vorgaben zu den Strauchbepflanzungen bei der Ortsrandeingrünung werden in den textlichen Festsetzungen ergänzt

Beginn, Art und Umfang der vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen werden mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgestimmt (siehe Abwägung zu Nr. 1)

Die Stadt Teublitz meldet nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen die Flächen an das Bayerische Ökoflächenkataster.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
9.	Amt für ländliche Entwicklung	05.05.2017

## Hinweise und Einwendungen

Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die geplanten Aufstellungen.

In den betroffenen Bereichen werden derzeit sowie in absehbarer Zeit keine Verfahren der Ländlichen Entwicklung durchgeführt. An der Stellungnahme vom 16.04.2012 hat sich nichts geändert.

## Beschlussvorschlag zur Abwägung

Kenntnisnahme  
Keine Abwägung erforderlich

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
---------	----------------	------------------

Beschlussvorschlag zur Abwägung		
10.	Stadt Maxhütte-Haidhof	05.05.2017

Hinweise und Einwendungen		
Keine Äußerung		

Beschlussvorschlag zur Abwägung		
Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich		

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
11.	Stadt Schwandorf	24.04.2017

Hinweise und Einwendungen		
Keine Äußerung		

Beschlussvorschlag zur Abwägung		
Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich		

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
12.	Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbauch	04.05.2017

Hinweise und Einwendungen		
Belange des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbauch sind nicht berührt.		

Beschlussvorschlag zur Abwägung		
Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich		

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
13.	Wasserwirtschaftsamt Weiden	16.05.2017

Hinweise und Einwendungen		
Keine Einwände		

Beschlussvorschlag zur Abwägung		
Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich		

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
14.	Pledoc GmbH	02.05.2017

Hinweise und Einwendungen
Im abgefragten Bereich sind keine von der Pledoc verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden.

Beschlussvorschlag zur Abwägung
Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich

### **Beteiligung der Öffentlichkeit von 26.04.2017 – 26.05.2017**

Lfd.Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...
1.		09.05.2017

Hinweise und Einwendungen
<p>Mein Wohngebäude grenzt an das neu geplante Baugebiet Strassäcker II direkt an. Als mein Haus 1975 gebaut wurde, haben meine Großeltern die Abstandsregelung nicht eingehalten und durch eine Strafzahlung die Duldung erlangt. Nach Betrachtung meines Bauplanes wurden Teile des Gebäudes direkt an die Grundstücksgrenze gebaut, teilweise ist es bis zu ca. 1 m davon entfernt.</p> <p>Das Haus hat zu dieser Seite des Grundstücks keine Fenster. Es ist aber damit zu rechnen, dass für die eine oder andere Instandhaltungsmaßnahme (Dach, Dämmung, Malerarbeiten usw.), ein Betreten der Nachbargrundstücke nötig werden wird, Ich bin zwar bemüht, das Nötigste vor der Bebauung in Angriff zu nehmen, jedoch ist es meiner Meinung nach wichtig, dies rechtlich zu regeln. In meinem Fall handelt es sich um 3 Nachbargrundstücke.</p> <p>Meine Anfrage, einen Streifen Grundes entlang meines Hauses zu kaufen, hat der Investor, Herr Roland Schmidt, rundheraus abgelehnt, da der Plan stehen würde. Ich hätte ja noch ein halbes Jahr Zeit, alles in Ordnung zu bringen.</p> <p>Des Weiteren möchte ich im Vorfeld mitteilen, dass der potentielle Nachbar, der die unterste Parzelle kaufen wird, direkter Nachbar meines Hühnerstalles sein wird. Mit leichten Geruchsbelästigungen und auch der entsprechenden Geräuschkulisse ist also zu rechnen (Dokumentation meines Sohnes, der das Zimmer direkt neben dem Hühnerstall hat: der Hahn kräht um 2.23 Uhr, 3.46 Uhr, 4.22 Uhr und 5.21 Uhr usw.). Ich weiß zwar, dass es hierzu Urteile gibt, die den Bestandsschutz garantieren, jedoch möchte ich von vorne herein Konflikte mit meinen neuen Nachbarn meiden. Dasselbe gilt ja auch für die Nachbarn in den geplanten Mehrfamilienhäusern direkt an den Hühnerställen der Frau Heinz. Ich habe Herrn Roland Schmidt gebeten, dies doch bitte den potentiellen Kaufinteressenten vor dem Vertragsabschluss mitzuteilen. Er meinte jedoch, dass das seinen Geschäftsinteressen entgegenstehen würde.</p> <p>Ich bitte die Stadt Teublitz daher, durch entsprechende Regelungen bzw. Mitteilungen an die künftigen Neubürger, das Konfliktpotential zu entschärfen.</p> <p><b>Zusammenfassung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Befürchtungen zwecks der bestehenden Grenzbebauung (Raum für Instandhaltungsmaßnahmen)</b></li> <li>- <b>Angrenzende, bestehende Hühnerhaltung</b></li> </ul>



## Beschlussvorschlag zur Abwägung

**Den Einwendungen wird teilweise gefolgt**

Zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten an Grenzeinrichtungen oder einer Grenz wand oder zur Anbringung einer nachträglichen Wärmedämmung durch Überbau muss der Nachbar unter bestimmten Voraussetzungen ein Betreten dulden (sog. Hammerschlags- und Leitungsrecht).

Die Hühnerhaltung der Einwandführerin ist in dem vorliegenden Ausmaß (unter 10 Hühner/1 Hahn) genehmigungsfrei und zählt als private Kleintierhaltung. Diese ist somit von den künftigen Eigentümern zu dulden. Zudem ist aufgrund der Grenzbebauung des Wohnhauses ein Lärmschutz gegeben.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird der Erschließungsträger dazu verpflichtet, die künftigen Eigentümer über sämtliche Abwägungen zur Bauleitplanung zu informieren. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Lfd.Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...
2.		09.05.2017

## Hinweise und Einwendungen

Zunächst vielen Dank, dass ich die Neufassung zum Bebauungsplan „Steinbruchäcker II“ in digitaler Form erhalten habe. Zu einigen kritischen Punkten des „Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan — Begründung Stadt Teublitz, Baugebiet Steinbruchäcker II“ möchte ich Stellung nehmen.

## 1) Mein Einspruch zum Bebauungsplan „Steinbruchäcker II“ vom 30.04.2012

Die Argumente und Bedenken dieses Einspruchs haben nach wie vor Gültigkeit und werden somit nicht revidiert. Zur Erinnerung füge ich in Anlage 3 eine Kopie dieses Einspruchs bei.

2) Die nachfolgenden Stellungnahmen beziehen sich auf die entsprechenden Punkte der neuen Planung:

**Punkt 2 (Seite 3 von 25)**

*Anlass, Ziel und Zweck der Planung*

*(Textbaustein) .... Durch die beabsichtigte Erweiterung in diesem Bereich soll das bestehende Baugebiet „Steinbruchäcker“ erweitert werden.*

Dieser Satz ist für die städtebauliche Erweiterung von besonderer Bedeutung und auch begrüßenswert. Allerdings lassen die Bebauungspläne bei den Baugebieten „Steinbruchäcker 1 und II“ durch die angedeuteten Straßenführungen auch weitere Anschlussprojekte vermuten, die später zur Realisierung gelangen. Sofern hierzu keine zusätzlichen Planungen bezüglich Wasserversorgung, Abwasserkanal, Erschließungsstraße erfolgen, wird dies zu einem Kollaps zulasten der Hugo-Geiger-Siedlung führen. Es wäre bereits jetzt Zeit sich Gedanken über diese mittelfristigen Entwicklungen zu machen.

**Punkt 3.4 (Seite 4 von 25)**

**Verkehrstechnische Erschließung**

*(Textbaustein) .... Die Zufahrt zum Baugebiet soll zukünftig über die Hugo-Geiger-Siedlung erfolgen.*

Im Weiteren erfolgt die Erschließung über die SAD 5. Bereits nach dem Einzug in die neuen Häuser im Baugebiet „Steinbruchäcker 1“ hat sich gezeigt, dass verkehrsmäßig fast ausschließlich die nördliche Straße der Hugo-Geiger-Siedlung von den Bewohnern genutzt wird. Selbst Bewohner der Hugo-Geiger-Siedlung, die in der mittleren und südlichen Straße

### Hinweise und Einwendungen

wohnen, nehmen den Umweg über die Querstraße, um dann über die nördliche Straße in die SAD 5 einfahren zu können. Die südliche Ausfahrt der Hugo-Geiger-Siedlung in die SAD 5 ist sehr unübersichtlich und verkehrstechnisch problematisch.

Dadurch kommt es öfters zu gefährlichen Bremsmanövern auf der SAD 5, zumal sich nicht alle Verkehrsteilnehmer der SAD 5 an die vorgegebene Geschwindigkeitsbeschränkung (60 km/h) akribisch halten. Es ist also davon auszugehen, dass nach der Fertigstellung „Steinbruchäcker II“ die Bewohner der 38 Bauparzellen ausschließlich die nördliche Straße in der Hugo-Geiger-Siedlung nutzen und diese Straße zur Hauptverkehrsader mutiert. Eine überproportionale Immissionslärmbelastung der angrenzenden Bewohner ist die Folge. Durch die Baugebiete „Steinbruchäcker 1 und II“ mit rund 60 Bauparzellen wird sich das Verkehrsaufkommen mehr als verdoppeln.

***(Textbaustein) von Seiten des Erschließungsträgers wird nördlich des Baugebietes auf den Flurnummern 380/4 und 385 eine provisorische Baustraße errichtet, die zum Teil über städtischen und auch Privatgrund führt.***

(Siehe Anlage 1 + 2, Handskizzen)

Diese Festlegung ist sehr begrüßenswert, zumal auch in meinem Einspruch vom April 2012 dies massiv gefordert wurde. Nach den mir vorliegenden neuesten Planungen wird die Anbindung der SAD 5 an den städtischen Weg (Flurnummer 380/4) annähernd rechtwinklig erfolgen und führt dann, den kleinen alten Steinbruch umgehend, direkt zum Baugebiet. Auf den Planunterlagen ist dies eine optimale Lösung. Leider besteht an der Einmündung Fl.Nr. 380/4 zur SAD 5 ein neuralgischer Punkt, nämlich ein Höhenunterschied von mehr als 5 Metern. Dies weist auch der gültige Höhenplan so aus. Technisch lässt sich durch eine entsprechende Aufschüttung dieses Dilemma zwar beseitigen — nur welcher Kosten- und Materialaufwand damit verbunden ist, ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzuwägen. Von diesem neuralgischen Punkt aus gesehen steigt das Gelände sowohl in südlicher als auch in nördlicher Richtung gleichmäßig auf die Niveaugleiche mit der SAD 5 an. (In Höhe etwa der vorhandenen Enden der Leitplanken). Die ursprüngliche Einmündung des Flurweges 380/4 in die SAD 5 (weiter südlich gelegen) ist für LKW mit Anhänger oder Sattelzugfahrzeug weniger geeignet, da aus Richtung Teublitz kommend eine enge 180° Haarnadelkurve zu bewältigen wäre. Mit dem geringsten Bauaufwand wäre die Anbindung der Baustraße an die SAD 5 weiter nördlich in Richtung Teublitz realisierbar. Eventuell könnte aus dieser alternativen Baustraße später auch eine Erschließungsstraße werden?

#### ***Punkt 3.5 (Seite 4 von 25) Ver- und Entsorgung***

***(Textbaustein) .... Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen.***

Da keine weitere Aussage über die Entwässerung in Richtung Klärwerk getroffen ist, gehe ich davon aus, dass diese neue Kanalisation an das Kanalsystem der Hugo-Geiger-Siedlung angebunden wird. Für den Kanalneubau vor rund 10 Jahren war die Berechnung des Entwässerungsaufkommens der Hugo-Geiger-Siedlung für die Dimension des Kanals ausschlaggebend. Von zusätzlichen Baugebieten war damals nie die Rede. Es ist deshalb zu befürchten, dass durch die weiteren Zuläufe die Kanalkapazitäten, vor allem bei Starkregen, nicht ausreichen. Man sollte hier ein wachsames Auge darauf richten, da ein Übersprudeln der Gullys nicht sehr angenehm ist.

Laut dem im Punkt 1 (Seite 3 von 25) angegebenen Höhenunterschied von 9,00 Metern im Baugebiet

„Steinbruchäcker II“ dürfte es auch sehr schwer sein, das Abwasser auf das Niveau des Kanals in der Hugo-Geiger-Siedlung anzuheben. Hinweise über die technischen Erfordernisse und Machbarkeiten hierzu sind in den Planungsunterlagen nicht enthalten.

#### ***Punkt 5.5 (Seite 17 von 25) Erschließung***

***(Textbaustein) .... Um während der Bauphase die vorhandenen Straßen in der Hugo-Geiger-Siedlung und des Baugebietes „Steinbruchäcker 1“ möglichst wenig zu be-***

## Hinweise und Einwendungen

***lasten, sowie die dortigen Anwohner vor Immissionen zu schützen, wird von Seiten des Erschließungsträgers eine provisorische Baustraße errichtet.***

Eigentlich ist dieser Satz redundant zu Punkt 3.4 wo bereits auf die verkehrstechnische Erschließung eingegangen wird. Und trotzdem sollte für diesen Hinweis ein eigener Punkt: z.B. Baustraße möglichst am Anfang des Planungskonzepts eingefügt werden. Allein von der zwingenden Auflage, diese Baustraße zu realisieren, sollte alternativlos die Genehmigung des Baugebietes abhängig gemacht werden. Damit wäre die hohe Priorität besonders hervorgehoben und der Erschließungsträger könnte sich nicht aus der Verantwortung ziehen. Die Baustraße muss vor der Trassierung der Ringstraße im Baugebiet und vor dem Bau des Entwässerungskanals und der Wasserversorgung geschaffen werden. Damit ist auch der Immissionsschutz für die Menschen gewährleistet. Ich gehe davon aus, dass das von unserer Frau Bürgermeisterin gegebene Versprechen: „Ohne Baustraße - keine Genehmigung für das Baugebiet!“, gegeben in der öffentlichen Stadtratssitzung am 06.04.2017, weiterhin Gültigkeit hat.

Die Stadt Amberg hat es in enger Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Bauamt geschafft, für das

„Baugebiet Drillingsfeld II“ eine Baustellenstraße direkt an die B85 anzubinden, um die Bewohner der Frühlingstraße zu entlasten. Ähnlich wie in der Hugo-Geiger-Siedlung befürchteten die Bewohner der Frühlingstraße wegen des Baustellenverkehrs Straßenschäden als Folge. Außerdem ist diese Straße wegen der geringen Breite für den Gegenverkehr mit schweren Baufahrzeugen nicht geeignet. Ausweichmanöver führen dann über die Bürgersteige und steigern das Unfallrisiko. Die Straßenverhältnisse von der Amberger Frühlingstraße und der Hugo-Geiger-Siedlung sind ähnlich. Was die Stadt Amberg mit der Baustellenstraße geschafft hat, muss doch auch in Teublitz möglich sein!

**Punkt 6.8 ( Seite 23/24 von 25) Allgemein verständliche Zusammenfassung (Textbaustein) .... Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse, der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, zusammen:**

Baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen im Baugebiet werden hier tabellarisch bewertet und im Ergebnis zusammengefasst. Dabei werden die Ergebnisse für Wasser und Landschaft höher eingestuft als die Auswirkungen auf Mensch und Erholung bzw. Mensch und Lärmimmissionen. Eine explizite Aussage über die Auswirkungen auf die Menschen in der Hugo-Geiger-Siedlung wurde nicht getroffen, sollte jedoch nicht vernachlässigt werden.

**Resümee**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates, mit den oben angeführten Hinweisen auf einige kritische Punkte im Konzept bitte ich um Beratung und Abwägung und gegebenenfalls um entsprechende Änderungen zum Wohle der hier wohnenden Menschen.

**Zusammenfassung:**

- **Aufgrund der angedeuteten Straßenführung wird eine mögliche Weiterentwicklung angrenzend an das Baugebiet „Steinbruchäcker II“ angedeutet. Diese künftige Planung bzw. Erschließung sollte konkreter durchdacht werden und nicht zu Lasten der Hugo-Geiger Siedlung gehen**
- **Kritik an die ausschließliche Zufahrt des Baugebiets über die bestehende Hugo-Geiger-Siedlung (Verdoppelung des Verkehrsaufkommens, Immissionsbelastung, Gefahrenstellen)**
- **Bedenken bzw. Änderungsvorschläge bezüglich der bisher geplanten Planung der Baustraße**
- **Bedenken bezüglich der Dimensionierung der Bestandskanäle**
- **erneute Thematisierung der Baustraße (Beispielhafte Erwähnung einer Baustraße der Stadt Amberg) mit Vorschlag zur Änderung des Begründungstextes des Bebauungsplanes (separater Punkt Baustraße)**

## Hinweise und Einwendungen

**- Schutzgut Mensch ist zu beachten**

Anlage: Stellungnahme vom 30.04.2012

gegen den Bebauungsplan „Steinbruchäcker II“ in der Hugo-Geiger-Siedlung erhebe ich Einspruch und begründe dies wie folgt:

Mehr als zehn Jahre haben die Anwohner der Hugo-Geiger-Siedlung in Bürgerversammlungen gebeten die damals maroden Siedlungsstraßen zu erneuern. Im Jahre 2004 war es dann endlich soweit, dass sowohl die Kanal-, Wasserleitungs- und Straßenbauarbeiten, mit hohem finanziellem Aufwand für alle Grundstückseigentümer, vollendet wurden. Darauf folgend wurden viele Häuser renoviert und Gärten neu angelegt. Man war stolz darauf endlich ein ansehnlicher Stadtteil zu sein.

Mit der nachträglichen Ausweisung der Baugebiete „Steinbruchäcker 1 und II“ mit 55 Bauparzellen

wird die Hugo-Geiger-Siedlung von der Anzahl der Bauparzellen nahezu verdoppelt, In Zeiten des wirtschaftlichen Aufschwungs ist dies sicherlich der richtige Weg in der städtebaulichen Entwicklung, um nicht von den Nachbarstädten abgehängt zu werden. Die rasanten Bautätigkeiten in Burglengenfeld Augustenhof Südhang“ und „Maxhütte-Ost“ zeigen, dass genügend Bauwillige vorhanden sind. Teublitz kann sich da nicht verweigern, In einer Rezessionsphase wird die Chance reger Bautätigkeit sehr gering sein. Die neuen Baugebiete „Steinbruchäcker 1 und II“ sind zu begrüßen, da durch den Zuzug junger Familien neues Leben in die Siedlung kommt und gleichzeitig einer Überalterung der Bevölkerung entgegen wird. Mein Einspruch richtet sich nicht gegen die Ausweisung dieser Baugebiete „Steinbruchäcker I und II“, sondern gegen die Art deren Verkehrsanbindung an den überörtlichen Verkehr. Die Zufahrt zu diesen Neubaugebieten geschieht nach bisheriger Planung ausschließlich über die Ringstraße der bestehenden Hugo-Geiger-Siedlung. Nachdem sich die Weiterentwicklung der Baugebiete in Richtung Burglengenfeld über die „Neue Mitte des Städtedreiecks“ abzeichnet, befürchten viele Siedler, Anstieg der Schwertransporte (Kräne-, Baggerüste, Baustoffe, Beton, Dachstühle etc. zu den Hausbaustellen über die kommenden Jahre so

stark beansprucht werden, dass wir bald Straßenverhältnisse wie in den 90er-Jahren vorfinden und

nur durch weiteren enormen finanziellen Aufwand wieder instandgesetzt werden können. Um dies zu vermeiden, bitte ich, eine Anbindung der Baugebiete an die Kreisstraßen SAD 5 und SAD 8 mit zu verwirklichen. Selbst eine provisorisch mit Schotter befestigte Straße als Baustellenzufahrt wäre schon begrüßenswert. Da die angrenzenden Felder alle im Besitz von Herrn Reichenberger sind, ist der Grunderwerb für eine Zubringerstraße zur SAD 5 oder SAD 8 ist wohl kein finanzielles Hemmnis.

Wenn Herr Reichenberger seine Grundstücke gewinnbringend verkaufen will, muss er auch entsprechend investieren und kann nicht auf Kosten und zu Lasten Anderer partizipieren. Auch den Bürgern der Hugo-Geiger-Siedlung sind Grenzen der finanziellen Zumutbarkeit gesetzt. Eine vorausschauende Planung und Realisierung der überörtlichen Verkehrsanbindung der neuen Baugebiete wäre für alle Bewohner der Hugo-Geiger-Siedlung und auch für die städtische Weiterentwicklung ein sehr positiver Aspekt und gleichzeitig wäre für die finanzielle Entlastung der Stadt vorgesorgt. Die frühzeitige Anbindung der Baugebiete „Steinbruchäcker 1 und II“, bevor alle Neubauten realisiert sind, führt sicherlich nicht zu derartigen Komplikationen wie wir sie derzeit mit der Umgehungsstraße des Städtedreiecks haben, die Bürger in zwei Lager spaltet und deren Realisierungsphase noch nicht absehbar ist. Es liegt mir fern wegen meines Vetos eine Bürgerinitiative etc. ins Leben zu rufen, versichere jedoch, dass ich mit diesem Einspruch vielen Grundstückseigentümern aus der Seele spreche, die sich momentan noch nicht schriftlich dazu artikulieren. Um meinen Einspruch zu untermauern bin ich jederzeit gerne bereit, falls erforderlich, diesbezüglich eine Unterschriftenaktion zu starten. Ich vertraue auf eine sachliche Beurteilung meines Einspruchs ihrerseits. Es wäre wünschenswert, wenn parteipolitische Interessen hier nur sekundär eine Rolle spielen würden. Schließlich geht es hier um das Wohl der Bürger und

## Hinweise und Einwendungen

*nicht um Wahlkampf. Ich hoffe auch, dass mein Einspruch nicht auf taube Ohren stößt bzw. mit den Argumenten der Nichtfinanzierbarkeit oder als Vision abgeschmettert wird.*

## Beschlussvorschlag zur Abwägung

**Den Einwendungen wird teilweise gefolgt**

Zu 1.) Anlage Stellungnahme vom 30.04.2012

Hierzu wird in erster Linie auf die bereits erfolgte Abwägung vom 24.05.2012 verwiesen.

Eine künftige weitere Planung ist trotz der angedeuteten Wegeverbindungen vorerst nicht vorgesehen. Die nördliche Anbindung dient zudem der Erschließung durch die Baustraße. Weder im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch in der derzeit gebilligten Planfassung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind hier in dem Bereich weitere Baugebiete geplant.

Die bestehenden Verkehrswege verfügen grundsätzlich über ausreichende Kapazitäten, Der Wohnverkehr kann trotz einer unumstrittenen Verkehrszunahme über die Straßen der Hugo-Geiger-Siedlung abgeleitet werden.

Gemäß Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 - ergänzt 2008) sind Wohnwege als unterste Straßenkategorie bis zu einer Verkehrsstärke von 150 Kfz/h ausgelegt. Auch mit der geplanten Bebauung ist selbst in den Spitzenstunden nicht zu erwarten, dass sich eine höhere Verkehrsbelastung als 150 Kfz/h in den Straßen der Hugo-Geiger-Siedlung ergibt. Die dennoch gegebene Verkehrsbelastung ist immissionsschutzrechtlich nicht von Bedeutung. Hier wird auf die bisherigen Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde zu diesem Bauleitplanverfahren verwiesen.

Die verkehrsrechtlichen Regelungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind darüber hinaus nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Die Einwendungen bzw. Änderungsvorschläge zur Ausführung der Baustraße wurden bei der Ausführungsplanung geprüft.

Bezüglich der konkreten Kanaldimensionierung wird auf die Erschließungsplanung verwiesen. In diesem Rahmen wurde zur Prüfung der Aufnahmefähigkeit ein hydraulischer Nachweis erstellt. Die weitere Ableitung des Schmutzwassers bzw. der Straßenentwässerung ist über die Bestandskanäle möglich. Hinsichtlich des Regenwassers besteht die Verpflichtung für die Grundstückseigentümer dieses auf den eigenen Bauparzellen zu versickern bzw. eigene Vorkehrungen für Rückhaltung zu schaffen bei schlechter Sickerfähigkeit des Bodens.

Die Ausführungen zur Baustraße in der Stadt Amberg werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Begründungstextes wird nicht als notwendig erachtet. Die Detailplanung der Baustraße ist Bestandteil der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung.

Das Schutzgut „Mensch“ wird insbesondere durch die zwingend vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu errichtende Baustraße zur Genüge beachtet.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Lfd.Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...
3.		04.05.2017 09.05.2017

## Hinweise und Einwendungen

Vorab besten Dank für die Niederschriften der Stadtratssitzungen vom 1. März 2012 und 24. Mai 2012, außerdem für das Infoblatt „Aufstellung eines Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet „Steinbruchäcker II“ in Teublitz“.

Leider konnte ich aus Ihren Brief vom 24. April 2017 nicht ersehen, ob meine Bitte um Zufahrtsmöglichkeit (mein Schreiben an Sie vom 2. Februar 2017) zu unserem Anwesen mit der Flst.Nr. 385/1 berücksichtigt wurde. Ich holte am 27. April 2017 eine Kopie des Bebauungsplanes von Ihnen ab und stellte mit Bedauern fest, dass keine Zufahrt zum bebaubaren hinteren nördlichen Teil der Flst.Nr. 385/1 geplant ist. Da mein Sohn in näherer Zukunft sich ein Haus in diese hintere Grundstücksfläche (Flst.Nr. 385/1 wird im Zuge der Vererbung geteilt) bauen möchte und von den Hausnummern 11 und 12 der Hugo-Geiger-Siedlung keine Zufahrtsmöglichkeit besteht, bitte ich Sie eine Zufahrtsmöglichkeit zwischen den Parzellen 31 und 32 (derzeitiger Bebauungsplan „Steinbruchäcker II“) zu berücksichtigen.

Außerdem sollte sichergestellt sein, dass durch das Baugebiet „Steinbruchäcker II“, aufgrund einer fehlenden Zufahrt zum hinteren bebaubaren Teil der Flst.Nr. 385/1, keine Entwertung unseres Grundstücks stattfindet.

Da wir bereits in der vierten Generation eine kleine Landwirtschaft betreiben (Bestand an Hühner, Pferde, Enten, Gockel), bitte ich Sie die möglichen Kaufinteressenten für das Baugebiet „Steinbruchäcker II“ sowie Herrn Roland Schmid darauf hinzuweisen. Außerdem betreibe ich seit mehreren Jahren eine Hunde- bzw. Tierpension.

**Zusammenfassung:**

- **Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit zum rückwärtigen Bereich ihres benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 385/1, Teublitz, da ihr Sohn dort eine Bebauung beabsichtigt.**
- **Entwertung des Grundstücks aufgrund fehlender Zufahrt**
- **Die künftigen Käufer der Bauparzellen sollen über ihre Hühner, Pferde und Entenhaltung informiert werden**

## Beschlussvorschlag zur Abwägung

**Den Einwendungen wird teilweise gefolgt**

Es ist keine öffentliche Straße zum rückwärtigen Bereich des Grundstücks 385/1, Gemarkung Teublitz im Baugebiet vorgesehen bzw. für die Erschließung der Bauparzellen im Baugebiet notwendig.

Der rückwärtige Bereich des Grundstücks von Frau Heinz ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan und auch in der momentanen Planfassung zur Änderung des Flächennutzungsplanes teilweise als Mischgebiet dargestellt. Das Flurstück Fl.Nr. 385/1 ist jedoch ein Buchgrundstück, welches eine Zufahrtsmöglichkeit über die bestehende öffentliche Straße in der Hugo-Geiger-Siedlung hat. Im Falle einer nachträglichen Teilung ist die Stadt nicht zur Schaffung einer weiteren Zufahrtsmöglichkeit verpflichtet.

*Hinweis:*

*Die Schaffung einer öffentlichen Zufahrt ist aufgrund dessen, dass sich die Baugebietsfläche in Privatbesitz befindet, schwer möglich. Außerdem ist anzumerken, dass bei der Errichtung einer öffentlichen Straße die Kosten für die Herstellung bzw. für die Grundabtretung von der Grundstückseigentümerin selbst zu tragen wären. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wäre abzuschließen. Dies hätte aber zur Folge, dass auch die besagte, zu erschließende Teilfläche ebenfalls mit in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden müsste und auch mit einem Bauzwang versehen werden müsste.*

*Es wird daher vorgeschlagen, dass im Rahmen eines privaten Geh- und Fahrrechts hierfür eine Zufahrt geschaffen werden sollte. Von Seiten der Verwaltung wurden bereits die Kontakte zum Erschließungsträger diesbezüglich hergestellt. Des Weiteren bestünde immer*

### Beschlussvorschlag zur Abwägung

*noch die Möglichkeit, eine Zufahrt über ihr eigenes Grundstück von der bestehenden Straße der Hugo-Geiger-Siedlung her zu schaffen. Die notwendige Erschließung mit Wasser und Kanal wäre aufgrund der gegebenen Höhenunterschiede auch nur von dieser Seite her machbar.*

Grundsätzlich gibt es im Bauplanungsrecht keinen Anspruch auf Werterhaltung. (vgl. Abwägung zur Stellungnahme Weber, Nr. 4) Allerdings sei hier anzumerken, dass lediglich durch dieses angrenzende Baugebiet der rückwärtige Bereich des Grundstücks von Frau Heinz nun zu einer Art „Baulücke“ wird, was eine künftige Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB sogar begünstigt. Wertmäßig wirkt sich dies auf die betroffene Fläche somit positiv aus.

Die Käufer werden aufgrund der Verpflichtung des Erschließungsträgers zur Weitergabe der Abwägungsbeschlüsse über die benachbarte Tierhaltung informiert. Außerdem wird diese aufgrund der beschriebenen, künftig geplanten eigenen Wohnnutzung entweder ab vom Baugebiet verlagert werden bzw. nur noch verringert stattfinden können.

Die im Bebauungsplan geplanten Garagenfronten auf den Parzellen 31 und 32 entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück 385/1, stellen jedoch auch für die benachbarte Tierhaltung einen Lärm- und Sichtschutz dar.

Die Pferdehaltung befindet sich in erster Linie auf der dem Baugebiet abgewandten Seite des Grundstücks, in Richtung der bereits bestehenden Bebauung. Diese ist durch umfangreiche Bepflanzung vor Geruchsbeeinträchtigungen geschützt. Die Pferdehaltung bzw. Einzäunung im Außenbereich ist allerdings dort nicht genehmigt.

Bei Besichtigung vor Ort wurde festgestellt, dass es sich bei der angegebenen Geflügelhaltung auch um keine genehmigungsfreie bzw. -fähige Kleintierhaltung im Wohngebiet handelt. (3 Gockel, 30 Hühner, wenige Küken, die später veräußert werden sollen).

Zudem wäre zu prüfen, ob die am Grundstück betriebene „Hundepension“ ebenfalls eine baurechtliche Nutzungsänderung erfordert.

Ein Bestandsschutz ist demnach für die dortige Tierhaltung nicht gegeben.

Eine zusätzliche Begrünung zur Baugebietsseite wurde empfohlen.

Lfd.Nr.	Einwender/-innen	Schreiben vom...
4.	Georg Weber	20.05.2017

### Hinweise und Einwendungen

Als unmittelbarer Nachbar des geplanten neuen Baugebietes will ich hiermit die Gelegenheit nutzen und mich zu den Auswirkungen auf mich und die meisten Bewohner der Hugo-Geiger-Siedlung äußern.

Vor etwa 14 Jahren wurden die Straßen und Kanäle der Hugo-Geiger-Siedlung mit erheblicher finanzieller Beteiligung der Anwohner erneuert. Vor einigen Jahren wurde südwestlich der Hugo-Geiger-Siedlung das Wohngebiet Steinbruchäcker erschlossen und gebaut. Dazu wurde hauptsächlich die nördliche Straße der Hugo-Geiger-Siedlung benutzt. Seit Bestehen des neuen Wohngebietes ist diese Straße natürlich auch die Hauptzufahrtsstraße mit entsprechendem Verkehrsaufkommen. Als die Straßen und die Kanalisation der Hugo-Geiger-Siedlung erneuert wurden, gab es vom damaligen Bürgermeister, Herrn Fink, die Zusage, dass bei einer evtl. Erschließung südwestl. der Siedlung die neugebaute Straße dadurch nicht beansprucht würde. Die durch die Erschließung und Bebauung von Steinbruchäcker

### Hinweise und Einwendungen

entstandenen Schäden sind heute noch nicht beseitigt.

In der jetzigen Bekanntmachung der Stadt Teublitz und der Begründung des Bebauungsplanes der Fa. Preihsl und Schwan ist für das neue Baugebiet eine provisorische Baustraße vorgesehen. Dazu stehen meines Erachtens die Aussagen der Planungsfirma unter Punkt 3.4 im Widerspruch. Dort wird beschrieben, dass die Zufahrt zum Baugebiet über die Hugo-Geiger-Siedlung erfolgen soll. Die Einrichtung einer provisorischen Baustraße wird nur insoweit beschrieben, als dass sie über städtischen und privaten Grund führen soll. Wie soll die Baustraße genau verlaufen und sind der oder die betroffenen Grundstücksbesitzer mit einer solchen Nutzung einverstanden?

Wenn die Bebauung abgeschlossen ist, wird die einzige Zufahrt die Straße durch die Hugo-Geiger-Siedlung sein. Damit werden die dortigen Anwohner noch mehr belastet und die nördliche Zufahrtsstraße der Siedlung deutlich mehr beansprucht. Beim Neubau vor ca. 14 Jahren war sie nicht für dieses verstärkte Aufkommen ausgelegt. Wenn bedenkenlos eine provisorische Baustraße eingerichtet werden kann, wäre diese doch als zukünftige Hauptzufahrt für das neue Wohngebiet sicher geeigneter. In der Bekanntmachung der Stadt Teublitz wird als ein Punkt die Änderung des Umfangs der Baustraße aufgeführt. Als Grund wird eine später mögliche Erweiterung auf Fl.Nr. 385/0 angegeben. Wurde hier an die heftigst diskutierte und geplante Umgehungsstrasse gedacht und dies publik gemacht? Wie steht eine evtl. Umgehungsstraße im Einklang mit dem neu geplanten Baugebiet?

Des Weiteren wird in der Begründung des Bebauungsplanes der Fa. Preihsl und Schwan unter Punkt 6.4 — Schutzgut Mensch — u.a. angeführt, dass das Baugebiet im Norden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt und auf einer Anhöhe liegt. Es ergibt sich ein schöner Blick auf die angrenzende Landschaft mit ihrer Flora und Fauna. Dies trägt wesentlich zu Erhalt der Lebensqualität in diesem beabsichtigten Baugebiet bei. Diese gepriesenen Vorzüge haben zurzeit die jetzigen Anwohner der Hugo-Geiger-Siedlung.

Es ist allgemein bekannt, dass die Lage einer Immobilie eines der wichtigsten Kriterien für deren Erwerb und Nutzung ist. Mit der Errichtung von Steinbruchäcker sind die Vorzüge dieser Lage der Anwohner der Hugo-Geiger-Siedlung z.T. schon aufgehoben bzw. verringert worden. Das heißt, dass mit dem neuen Baugebiet nicht nur der Wert der Grundstücke, sondern auch die Lebensqualität der Bewohner der Hugo-Geiger-Siedlung weiter sinkt.

Aus der Planung geht m.E. nicht hervor, wie die jetzigen Bewohner von den nachteiligen Auswirkungen durch die Schaffung des neuen Wohngebietes verschont werden könnten.

Diese von mir beschriebenen Bedenken werden von den meisten Bewohnern der Hugo-Geiger-Siedlung geteilt. Es bleibt zu hoffen, dass diese Bedenken in den kommenden Planungsbesprechungen und -beschlüssen Rücksicht finden und nicht die gleichen Fehler begangen werden, wie verschieden in den Nachbarstädten geschehen.

#### **Zusammenfassung:**

- **Kanaldimensionierung**
- **Erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Straßen der Hugo-Geiger-Siedlung aufgrund Steinbruchäcker I und nun II**
- **Straßenschäden aufgrund Steinbruchäcker I**
- **Baustraße soll künftige Erschließungs- bzw. Zufahrtsstraße fürs Baugebiet werden**
- **Genauere Anordnung der Baustraße fragwürdig**
- **Mögliche Erweiterung entlang der Baustraße steht nicht im Einklang mit Planung der Umgehungsstraßenstrasse**
- **Lebensqualität bzw. Wert der Immobilie in der Hugo-Geiger-Siedlung sinkt aufgrund des Baugebietes**



## Beschlussvorschlag zur Abwägung

**Den Einwendungen wird gefolgt**

Zu den Einwendungen bezüglich der Kanaldimensionierung bzw. des zunehmenden Verkehrsaufkommens in der Hugo-Geiger-Siedlung wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Herrn Liebl Robert (Nr. 2) verwiesen.

Die Straßen in der Hugo-Geiger-Siedlung sind nicht in einem die Verkehrssicherheit gefährdenden Umfang beschädigt. Kleinere schadhafte Stellen sind nicht zwingend ursächlich durch das Baugebiet „Steinbruchäcker I“ entstanden bzw. entsprechend nachzuweisen. Im Rahmen des üblichen Straßenunterhalts werden bei gegebener Notwendigkeit Ausbesserungsarbeiten durchgeführt.

Die Baustraße als dauerhafte Zufahrtsstraße auszubauen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen und auch nicht notwendig (vgl.: Ausführungen zu Wohnwegen bei Abwägung Liebl – Nr. 2). So würde die Stadt sonst auf Kosten der Allgemeinheit für die dort angrenzenden Grundstücksbesitzer die Flächen verkehrstechnisch dauerhaft erschließen. Eine Kostenübernahme durch städtebaulichen Vertrag ist aufgrund der noch fehlenden Überplanung als Baulandfläche nicht möglich.

Die Lage der Baustraße ist Bestandteil der Erschließungsplanung, die anschließend öffentlich noch vom Stadtrat zu genehmigen ist. Ein entsprechender Lageplan ist diesem Beschluss als Anlage beigefügt.

Eine mögliche Erweiterung auf Flur-Nr. 385 Gem. Teublitz ist derzeit weder im aktuell rechtskräftigen noch im vorliegenden Planentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Auch die Trassen der Umgehungsstraßen werden erst im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens geprüft.

Bezüglich Werterhalt wird darauf hingewiesen, dass ein gesetzlicher Anspruch auf den Erhalt der Nutzbarkeit besteht, nicht aber auf einen Werterhalt. Durch die festgesetzte Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO können gesunde Wohnverhältnisse und somit die Nutzbarkeit gewährleistet werden. Die Werterhaltung wird insofern im Rahmen der Abwägung als nachbarschaftliche Belange mit einbezogen. Hier kommt der Stadtrat zu dem Schluss, dass die geplante neue Bebauung und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung als hinnehmbar erachtet werden können, zumal sich diese in der Art und Weise von der umliegenden bestehenden Bebauung kaum unterscheidet. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Lebensqualität ist durch die neue Bebauung nicht gegeben. Ein Recht auf „freie Aussicht“ gibt es nicht. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.



### Beschluss:

Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie den Anmerkungen der Verwaltung kann nach Maßgabe der Beschlussvorschläge gefolgt werden. Im Übrigen ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander eine über die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Steinbruchäcker II“ in der Fassung vom 05.04.2017 bisher nicht veranlasst.

Der Stadtrat beschließt, den vorliegenden Bebauungsplan „Steinbruchäcker II“ unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen als Satzung. Dieser Satzungsbeschluss ist nach dem Wirksamwerden des entsprechenden städtebaulichen Vertrages öffentlich bekannt zu machen und der Bebauungsplan ist in Kraft zu setzen.

### Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	21
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

### Beschluss-Nr. 45

#### Erschließung des Baugebietes "Steinbruchäcker II" - Genehmigung der Erschließungsplanung

### Sachverhalt:

Vorliegende Erschließungsplanung i. d. F. vom 23.05.2017 des Planungsbüros „Preihsl und Schwan“ aus Burglengenfeld bildet die Grundlage für den in der nichtöffentlichen Sitzung zur Genehmigung vorliegenden Erschließungs- bzw. städtebaulichen Vertrag zur Erschließung

des Baugebietes „Steinbruchäcker II“ und ist ebenfalls vom Stadtrat zu genehmigen.

Im Einzelnen gliedert sich die Erschließung in folgende Maßnahmen:

- Baustraße
- Straßenbau (mit Straßenbeleuchtung, Gehwegen, wassergebundenen Wegen, Straßenentwässerung)
- Kanalisation im Mischsystem (Schmutzwasser, Regenwasser versickert auf den Grundstücken)
- Wasserversorgung
- Grünanlagen
- und einen Spielplatz
- sowie die Gehwegverbindung zur bestehenden Hugo-Geiger-Siedlung (Fl.Nr. 385/4, Teublitz)

Die Erschließung mit Telefon, Gas und Strom erfolgt in Koordination mit dem jeweiligen Versorger und ist nicht Bestandteil dieser Erschließungsplanung.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat genehmigt die Erschließungsplanung in der vorgelegten Fassung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	21
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

#### **Beschluss-Nr. 46**

#### **Errichtung von zusätzlichen Krippen- und Kindergartenplätzen im Kinderhaus "Rappelkiste" der Arbeiterwohlfahrt**

#### **Sachverhalt:**

Die diesjährigen Anmeldungen im Katholischen Kinderhaus „Herz Jesu“ und im AWO-Kinderhaus „Rappelkiste“, sowohl im Krippen- als auch im Kindergartenbereich, überstiegen die Zahlen aus den letzten Jahren. Aufgrund der engen Zusammenarbeit der beiden Kinderhäuser zeichnete sich ab, dass die vorhandenen Plätze nicht ausreichen würden. Da durch die Ausweisung von neuen Baugebieten und immer mehr Zuzügen in nächster Zeit diese Zahlen zumindest konstant bleiben dürften bzw. sogar zunehmen werden, strebte die Stadt Teublitz entsprechende Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen bei den bestehenden Häusern an. Daher führte die Stadt schon vor einiger Zeit Gespräche mit den beiden Trägern über Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Katholische Kirchenstiftung „Herz Jesu“ war dazu leider nicht bereit. Die AWO hingegen war sehr aufgeschlossen und legte nun bereits konkrete Pläne vor.

Das AWO-Kinderhaus hat derzeit eine Betriebserlaubnis für je zwei Kinderkrippen- und Kindergartengruppen.

Durch einen entsprechenden Anbau sollen zwei neue Gruppenräume für den Kindergarten mit den passenden Funktionsräumen entstehen. Ein Kindergartengruppenraum wird im derzeitigen Bestand zu einem Krippenraum umgebaut. Nach Abschluss der Baumaßnahmen bestehen somit je drei Kinderkrippen- und Kindergartengruppen.

Der Bund fördert die Investitionskosten im Rahmen des mittlerweile 4. Sonderinvestitionsprogramms "Kinderbetreuungsfinanzierung 2017-2020" mit Fördermitteln von mindestens 70 % der zuwendungsfähigen Ausgaben. Je nach Finanzkraft der Kommune kann noch ein Zuschlag bis zu 20 % hinzukommen. Leider sind derzeit noch keine genaueren Richtlinien dazu erlassen worden. Ein Termin bei der Regierung der Oberpfalz mit den verantwortlichen Stellen wurde bereits vereinbart.

Der Erweiterungsbau kann aufgrund der Planungsphase und der Antragstellung der Fördermittel erst Anfang nächsten Jahres realisiert werden. Zum Kindergartenjahr 2018/19 soll der neue Bau seiner Bestimmung übergeben werden. Als Übergangslösung werden auf dem bestehenden Personalparkplatz Container aufgestellt, in der eine Krippengruppe untergebracht wird. Dadurch kann allen bislang angemeldeten Kindern ein Platz, sowohl in der Krippe als auch im Kindergarten, verschafft werden.

Das Kreisjugendamt hat bereits Zustimmung zur Erweiterung und auch zur Containerlösung signalisiert.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat erteilt dem Antrag auf Änderung der Betriebserlaubnis seine Zustimmung. Im Haushalt 2018 sind für die Investitionskosten entsprechende Mittel einzuplanen. Die Bedarfsnotwendigkeit der Maßnahme gemäß BayKiBiG wird festgestellt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	21
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

#### **Beschluss-Nr. 47**

**Jahresabschluss 2015 für die städtischen Versorgungsbetriebe**  
**- Wasserversorgung**  
**- Photovoltaikanlage Bauhofhalle**

#### **Sachverhalt:**

Seit dem 01.01.2015 werden die die städtischen Regiebetriebe Wasserversorgung und Photovoltaikanlage steuerlich und handelsrechtlich zu einem Versorgungsbetrieb zusammengefasst (Beschluss-Nr. 76 vom 16.10.2014). Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband führte nun den Jahresabschluss 2015 durch.

Die Ertragslage der Wasserversorgung Teublitz hat sich 2015 geringfügig auf einen Jahresverlust von 124.201 € verbessert. Der Verlust verminderte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 5.101 € oder 4 %. Auf die cbm-Mengenabgabe Wasser bezogen verbesserte sich das spezifische Ergebnis um 3,2 ct./cbm auf 37,1 ct./cbm.

Die Fremdleistungen zum Unterhalt der Verteilanlagen waren um 16.594 € höher als im Vorjahr. Der hierfür eingesetzte Materialaufwand erhöhte sich um 6.054 € ab. Der Personalaufwand nahm 2015 um 8.228 € oder 6,9 % zu. Die Gesamtaufwendungen blieben bei einem Plus von 400 € oder 0,1 % bei 645.365 € praktisch unverändert.

Auf der Ertragsseite nahmen die Erlöse aus Wasserlieferungen um 11.953 € oder 3,2 % auf

381.550 € zu. Die Entwicklung folgt damit der um 4,3 % oder 13.665 cbm zunehmenden Wasserabgabe von 334.772 cbm. Zusammengefasst erhöhen sich die Betriebserträge um 5.502 € oder 1,1 % auf 521.164 €.

Der rechnerische Wasserverlust von ca. 7 % der Anlieferung ist sehr gut.

Die Eigenkapitalquote minderte sich auf 47,6 % der um Ertragszuschüsse gekürzten Bilanzsumme. Diese Quote ist betriebswirtschaftlich und unter ertragsteuerlichen Aspekten noch als ausreichend einzustufen.

Der steuerliche Verlustvortrag, bis zu dessen Höhe ohne Belastung mit Ertragsteuern künftig Gewinne (genauer: Einkünfte) erzielt werden können, beträgt zum 31.12.2015 rd. 2,022 Mio. €.

Außerdem empfiehlt der Bayerische Kommunale Prüfungsverband dringend einen Beschluss zur Konzessionsabgabe zu fassen, da Konzessionsabgaben nicht rückwirkend geltend gemacht werden können. Der Beschluss kommt nur zum Tragen, wenn die Ertragslage der Wasserversorgung eines Tages so günstig sein wird, dass sich ein Jahresgewinn von über 50.000 € einstellt. Auf diese Weise kann künftig der Abbau des Verlustvortrags verlangsamt werden und eine Belastung mit Ertragssteuern weiter in die Zukunft verlagert werden, sofern – wie erwähnt – hohe Gewinne vor Steuern vorliegen.

Bei Beschluss der Konzessionsabgabe der Wasserversorgung handelt es sich nicht um eine Gebührenerhöhung; die Konzessionsabgabe würde aus dem vorhandenen Gebührenaufkommen herausgerechnet, bei der Wasserversorgung als Ausgabe gebucht und bei der Konzessionsabgabe als Einnahme gebucht. Aufgrund der Ausgabenbuchung bei der Wasserversorgung würde die Konzessionsabgabe dann nicht der Besteuerung unterliegen, sie würde aber auf einer anderen Haushaltsstelle weiterhin bei der Stadt verbleiben.

Der Jahresabschluss 2015 bei der Photovoltaikanlage wird mit einer Bilanzsumme von 48.711,64 € und einem Jahresgewinn von 4.001,00 € festgestellt.

#### **Beschluss:**

1. Der Jahresabschluss 2015 der zusammengefassten Versorgungsbetriebe der Stadt Teublitz wird mit der Bilanzsumme von 3.834.832,87 € und dem Jahresverlust von 120.200,00 € festgestellt. Der Jahresverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen und in den Folgejahren gemäß § 8 Abs. 2 EBV<sup>1</sup> behandelt.
2. Der Jahresabschluss 2015 der Wasserversorgung Teublitz wird mit der Bilanzsumme von 3.786.121,23 € und dem Jahresverlust von 124.201,00 € festgestellt.
3. Der Jahresabschluss 2015 der Photovoltaikanlage Teublitz wird mit der Bilanzsumme von 48.711,64 € und dem Jahresgewinn von 4.001,00 € festgestellt.
4. Die internen Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt sind weiterhin marktüblich zu verzinsen, soweit sie nicht als Eigenkapital zu behandeln sind.
5. Die Konzessionsabgabe der Wasserversorgung wird jährlich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften des Konzessionsabgabeerlasses in maximal zulässiger Höhe an die Stadt abgeführt.

---

<sup>1</sup> § 8 Abs. 2 Eigenbetriebsverordnung (EBV): 2)

Ein Jahresverlust ist, soweit er nicht aus Haushaltsmitteln der Gemeinde ausgeglichen wird, auf neue Rechnung vorzutragen. Die Gewinne der folgenden fünf Jahre sind zunächst zur Verlusttilgung zu verwenden. Ein nach Ablauf von fünf Jahren nicht getilgter Verlustvortrag kann durch Abbuchung von den Rücklagen ausgeglichen werden, wenn das die Eigenkapitalausstattung zulässt; ist das nicht der Fall, so ist der Verlust aus Haushaltsmitteln der Gemeinde auszugleichen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	21
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 48****Ausbau der Rötsteinstraße, Bauabschnitt 2 - Überarbeitung der Entwurfsplanung und Beantragung von Fördermitteln****Sachverhalt:**

Der Ausbau der Rötsteinstraße in Saltendorf von der Erlenstraße bis zur Hauptstraße (ehem. B15) wurde bereits in den Jahren 2004/2005 geplant. Umgesetzt wurde allerdings nur ein 1. Bauabschnitt von der Erlenstraße (Bau des neuen Kreisverkehrs) bis über die Brücke des Deutschwehrgrabens. Dieser Bauabschnitt wurde aus Mitteln des GVFG (Gemeindeverkehrsfinanzierungs-Gesetz) gefördert und entsprechende Anliegerbeiträge nach dem KAG (Kommunalabgaben-Gesetz) und der städtischen Ausbaubeitragssatzung wurden erhoben.

Im Haushalt 2017 sind unter Haushaltsstelle 6300.95010 Planungskosten von 60.000 Euro für den 2. Bauabschnitt von der Brücke über den Deutschwehrgraben bis zur Hauptstraße eingestellt. Da die Planungsleistung allerdings schon bis zur Entwurfsplanung erbracht wurde, ist zur Einreichung eines Förderantrages nur noch die Überarbeitung der Entwurfsplanung an den aktuellen Stand der Straßenbau-Vorschriften und Richtlinien erforderlich. Der Förderantrag muß bis zum 1. September über das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach bei der Regierung der Oberpfalz eingereicht werden.

Sollte der Förderantrag genehmigt werden und der Stadtrat den Ausbau des 2. Bauabschnittes im Jahre 2018 anstreben, wären zudem die weiteren Leistungsphasen 5-8 (Ausführungsplanung bis Bauleitung) nach HOAI 2013 an das Ing.-Büro „Stelzenberger+Scholz+Schmid“ aus Barbing zu beauftragen, um noch diesen Herbst die Ausschreibung der Arbeiten für das Jahr 2018 zu erledigen.

Sollten Änderungswünsche zur Entwurfsplanung aus 2005 bestehen, sollten diese nun vorgebracht werden, um sie bis zur Einreichung des Förderantrages einarbeiten zu können.

Für den Bauabschnitt 1 fielen bei einer Ausbaulänge von 660m Baukosten von rund 600.000 Euro im Jahr 2006 an.

Der 2. Bauabschnitt hat ebenfalls eine Länge von rund 650m, so dass bei einer angenommenen Preissteigerung um 50% Baukosten von 890.000 Euro insgesamt anfallen würden.

Die Haushaltsmittel 2017 würden die noch erforderlichen Planungsleistungen damit abdecken. Der Anliegerbeitrag nach derzeit gültiger Ausbaubeitragssatzung liegt bei Hauptverkehrsstraßen für die Straßenflächen bei 27%, für die Nebenanlagen bei 49%.

Die Höhe des Fördersatzes nach dem BayGVFG beträgt derzeit 60% der nicht durch Beiträge abgedeckten Kosten.

**Beispielrechnung Kosten Straßenbau:**

Baukosten:	890.000 Euro
Anliegerbeitrag:	<u>311.500 Euro</u> (Mischansatz von 35%)
	578.500 Euro
Förderung:	<u>347.100 Euro</u>

Restkosten Stadt: 231.400 Euro

Zu berücksichtigen ist, dass die aus den 1960er Jahren stammende Wasserleitung zwischen der Sonnenstraße und der ehem. B15 einschließlich der Hausanschlüsse bis an die Grundstücksgrenzen erneuert werden muss. Hierfür entstehen grob geschätzte Kosten in Höhe von 300.000 Euro.

Ebenso ist die Kanalisation, die in diesem Bereich als Trennsystem ausgelegt ist, sanierungsbedürftig, da Fremdwassereintritte in den Schmutzwasserkanal vorliegen. Die Kosten für eine abschnittsweise Sanierung können hier noch nicht geschätzt werden.

Beim Ing.-Büro sollten deshalb zusätzlich die Planungsleistungen bis Leistungsphase 4 (Entwurfsplanung) für die Sanierung der Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen beauftragt werden, um hier die Kostensituation besser abschätzen zu können.

Anhand der dann aktualisierten Kostenschätzung kann in einer der nächsten Stadtratssitzung über die geplanten Bauabschnitte entschieden werden, da diese Festlegung der Ausbauabschnitte auch für die Abrechnung der Anliegerbeiträge erforderlich ist.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, den Förderantrag für den Ausbau der Rötsteinstraße (BA 2 von der Brücke über den Deutschwehrgraben bis zur Einmündung in die Hauptstraße) bis zum 01.09.2017 einzureichen und die hierfür erforderlichen Planungsleistungen beim Ing.-Büro „Stelzenberger+Scholz+Schmid“ zu beauftragen.

Zusätzlich werden beim Ing.-Büro die Planungsleistungen bis Leistungsphase 4 (Entwurfsplanung) für die Sanierung der Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen beauftragt.

### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	21
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

### **Beschluss-Nr. 49**

#### **Naturpark Höllohe; Sanierung und Neuanlage von Vogelgehegen - Leistungen der Stadt Teublitz**

### **Sachverhalt:**

Wegen der Folgen des Ausbruches der Vogelgrippe wurde entschieden, die Volieren in der Höllohe neu anzulegen. Die Stadt hat dabei dem Landkreis Schwandorf als Betreiber des Naturparks ihre Unterstützung zugesagt.

Die verschiedenen Vogelarten werden jetzt getrennt untergebracht. An jeder Voliere ist ein Anbau für die Bewirtschaftung und zur Stallhaltung bei künftigen H5-Viren-Infektionsgefahren geplant.

Die vorläufige Kostenschätzung stellt sich wie folgt dar:

- neue 3er Voliere (Fasan/Pfau) – Landkreis ca. 55.000 – 65.000 €
- neue Greifvogelvoliere – evtl. Förderverein ca. 20.000 – 25.000 €
- Storchen-„Aufstallung“ (+ Fasan) neu  
+ Umbau Zaun/Tür Storchenvoliere  
Finanzierung evtl. durch Stadt Teublitz ca. 20.000 €

- Umbauarbeiten am Betriebsgebäude (Futterküche etc. /Fliesen) ca. 25.000 – 30.000 € + Ausstattung Futterküche (Edelstahleinrichtung) ca. 10.000 € ?  
( „Bauunterhalt“ Landkreis / „Fliesenspende“ Buchtal / Mithilfe durch Bauhof der Stadt Teublitz)

(ohne bisherigen Abbruch / ohne Arbeiten durch Förderverein an der Ziervogelvoliere)

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, dass die Stadt Teublitz die Kosten für die Storchenaufstallung mit Fasanhaltung mit Umbau des Zaunes und der Tür der Storchenvoliere in Höhe von ca. 20.000 € übernimmt. Außerdem unterstützt der städtische Bauhof im Rahmen seiner Möglichkeiten die Arbeiten am Betriebsgebäude.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	20
NEIN-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

#### **Beschluss-Nr. 50**

**Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus  
- Ermächtigung zur Vergabe weiterer Bauarbeiten**

#### **Sachverhalt:**

Für die energetische Sanierung und den Umbau der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus müssen als nächster Schritt die Gewerke Trockenbau, Innenfensterbänke, Fenster, Wärmedämmverbundsystem, Innenputz, Trockenbau und Metallbauarbeiten ausgeschrieben und vergeben werden, damit die Bauarbeiten in einem Zuge fortgesetzt werden können.

Die einzelnen Gewerke sollen beschränkt ausgeschrieben werden. Bei einer Angebotsfrist von ca. 3 Wochen erfolgen die Submissionen Ende Juni bzw. Anfang Juli 2017. Da in diesem Zeitraum keine Stadtratssitzung geplant ist, sollte die 1. Bürgermeisterin bevollmächtigt werden, das jeweils wirtschaftlichste Angebot nach formaler und fachlicher Prüfung zu beauftragen.

Stadtrat Bitterbier verweist auf die schon vorhandene Kostenüberschreitung und empfiehlt die Entscheidungen im Bau- und Umweltausschuss zu treffen.

Stadtrat Liebl vertritt die Auffassung, dass der Bau- und Umweltausschuss keine andere Entscheidung treffen könne als die Erste Bürgermeisterin. Der Bau muss fertiggestellt werden.

Stadtrat Pfeffer findet es besser, wenn nicht die Erste Bürgermeisterin alleine die Verantwortung trägt, sondern diese auf den Bau- und Umweltausschuss übertragen bleibt.

Eine weitere Diskussion schließt sich an.

Stadtrat Haberl stellt einen Antrag auf Schluss der Debatte.

Der Stadtrat stimmt dem Antrag mit 13 gegen 8 Stimmen zu.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat bevollmächtigt die Erste Bürgermeisterin, das jeweils wirtschaftlichste Angebot für die Gewerke Trockenbau, Innenfensterbänke, Fenster, Wärmedämmverbundsystem, In-



nenputz und Metallbauarbeiten nach formaler und fachlicher Prüfung zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	12
NEIN-Stimmen:	9
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 51**

**Bauantrag zur Sanierung der Hofstelle und Einbau von zwei Wohnungen  
- Bauort: Loitsnitz 2, Fl.Nr. 678, Gemarkung Katzdorf; Antragsteller: Hecht Bernadette**

**Sachverhalt:**

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des landwirtschaftlichen Anwesens auf dem Grundstück Flur-Nr. 678/1 der Gemarkung Katzdorf im Ortsteil Loitsnitz. Sie beabsichtigt eine Sanierung der Hofstelle und beantragt die Baugenehmigung zum Einbau von zwei Wohnungen im Bereich des ehemaligen Stallgebäudes.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Erschließung ist vorhanden. Inwieweit die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 35 BauGB vorliegen, ist von der Baugenehmigungsbehörde am Landratsamt Schwandorf zu prüfen. Seitens der Stadt Teublitz dürften grundsätzlich keine Einwände entgegenstehen, zumal die Antragstellerin eine Pferdehaltung in Loitsnitz betreibt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	21
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 52**

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Longierhalle sowie einer Mehrzweckhalle zur Lagerung von Heu, Stroh, Hackschnitzel und Maschinen, Anbau an bestehende Halle und Errichtung eines Carports  
- Bauort: Loitsnitzer Straße 61, Fl.Nr. 837, Gemarkung Katzdorf; Antragsteller: Arnold Bernhard**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller betreibt auf seinem Anwesen in der Loitsnitzer Straße 61, Flur-Nr. 837 der Gemarkung Katzdorf, im Ortsteil Weiherdorf einen landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb sowie eine Pferdehaltung. Er plant folgende Bauvorhaben:

- Errichtung einer Longierhalle sowie einer Mehrzweckhalle zur Lagerung von Heu, Stroh, Hackschnitzel und Maschinen
- Anbau an bestehende Halle
- Errichtung eines Carports

Der jeweilige Standort der einzelnen Vorhaben ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen. Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Vorhaben entschieden werden.

Die Vorhaben liegen allesamt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Erschließung ist vorhanden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	21
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 53**

**Bauantrag zur Errichtung eines Lagerplatzes für Schüttmaterial  
- Bauort: an der Fischbacher Straße, Fl.Nr. 203, Gemarkung Teublitz; Antragsteller:  
M.Blöth Bauunternehmung GmbH**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt die Baugenehmigung zur Errichtung eines Lagerplatzes für Schüttmaterial (Sand, Schotter, Aushub, Humus) auf dem Grundstück Flur-Nr. 203 der Gemarkung Teublitz, an der Fischbacher Straße.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Sowohl die unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer als auch weitere Nachbarn haben sich allerdings gegen das Vorhaben ausgesprochen. Die Gründe sind dem Schreiben vom 27.03.2017 zu entnehmen. Der Antragsteller selbst hat mit Schreiben vom 11.04.2017 zu den Bedenken der Anwohner Stellung genommen.

Das Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Es widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, in dem das betreffende Grundstück als Außenbereichsfläche ausgewiesen ist. Hierzu ist festzustellen, dass dies allein einen ausreichenden Ablehnungsgrund für das Bauvorhaben darstellt (vgl. § 35 Abs. 3 BauGB). In Verbindung mit den vorprogrammierten Konflikten aufgrund der Nachbareinwände kann das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nicht befürwortet werden.

Stadtrat Pfeffer spricht sich dafür aus, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Stadtrat Dr. Brandl befürchtet eine Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Erste Bürgermeisterin Steger verweist auf die schon hohe Verkehrsbelastung der Fischbacher Straße und die gültige Beschränkung für den Schwerlastverkehr.

Dritter Bürgermeister Beer zeigt sich verwundert darüber, dass hier im Gegensatz zur letzten Stadtratssitzung die SPD-Fraktion die Ängste und Sorgen der Anlieger nicht ernst nimmt.

Stadtrat Pfeffer behauptet, die Stadtratsmehrheit bevorzuge auswärtige Investoren.

Stadträtin Fischer verweist darauf, dass wegen der Lage im Außenbereich das Vorhaben nicht genehmigungsfähig sei.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	12
NEIN-Stimmen:	9
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 54**

**Bauantrag zur Errichtung einer Schallschutzwand  
Bauort: Fl.Nr. 437/2, Gemarkung Saltendorf (Erlenstraße 12); Antragsteller/in: Egerer  
Franz Luitpold**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller hat eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Umschlaghalle für Papier zu einer Umschlaghalle mit Auslieferungsbetrieb für Getränke in der Erlenstraße 12, Flur-Nr. 437/2, Gemarkung Saltendorf, beantragt.

Das Landratsamt Schwandorf hat im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung für das Vorhaben gefordert. Das mittlerweile vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das dem Bauvorhaben keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen, sofern an der südlichen Grundstücksgrenze zur Erlenstraße eine hochabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Länge von 53,3 m und einer Höhe von 3 m zum Schutz der gegenüber befindlichen Wohnbebauung errichtet wird.

Der Antragsteller beantragt nunmehr im Nachgang zur Nutzungsänderung die Baugenehmigung zur Errichtung der erforderlichen Schallschutzwand.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	13
NEIN-Stimmen:	8
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 55**

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Stadlhof"  
erneute Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB  
- Beteiligung als Nachbargemeinde**

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 beschlossen, dass im Baugebiet „Stadlhof“ die Mehrfamilienwohnhausparzellen 20 und 21 im Nordosten des Baugebiets so verändert werden, dass dort am Ostrand des Baugebiets nur mehr sechs Doppelhäuser entstehen können.

Grundzüge des Gesamtbebauungsplanes werden aber durch die vorgeschlagenen Ände-

rungen nicht berührt.

Der Grünordnungsplan einschließlich des Umweltberichtes des Landschaftsarchitekturbüros Blank aus Pfreimd bleibt unverändert.

Ebenso bleibt die ursprüngliche Planung der Ausgleichsmaßnahmen von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

Die Stadt Teublitz wird hiermit als Nachbargemeinde an diesem Bauleitplanverfahren beteiligt.

**Beschluss:**

Die Stadt Teublitz ist von dieser Bebauungsplanänderung „Stadthof“ der Stadt Maxhütte-Haidhof nicht berührt. Es werden deshalb auch keinerlei Einwendungen erhoben.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	21
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 56**

**Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzgl. der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes "alter Pirkenseer Weg"  
- Beteiligung als Nachbargemeinde**

**Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 06.10.2016 hat der Stadtrat der Stadt Maxhütte-Haidhof beschlossen, den Bebauungsplan „Alter Pirkenseer Weg“ zu ändern.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung stellen die Parzelle 3; 4 und 5 (Fl.Nr. 58/8, 58/13 und 58/14, Gemarkung Ponholz) des Bebauungsplanes „Am Alten Pirkenseer Weg“ dar. Die betroffenen Parzellen befinden sich im Nordosten der Stichstraße „Haselhöhe“ sowie im Nordosten und Nordwesten der Stichstraße „Keramikweg“, ca. 50 m südlich der Bahnlinie Regensburg – Weiden – Hof.

Mit der vorliegenden Änderung soll eine Bebauung mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern auf den Parzellen 3; 4 und 5 ermöglicht werden. Hierfür werden die Baufenster auf den betreffenden Parzellen entsprechend geändert und die Neigungswinkel bei den Dachformen angepasst.. Weiter ist zukünftig auf den Parzellen 3 und 4 aus schallschutztechnischen Gründen eine Grenzbebauung zulässig. Die Stadt Maxhütte-Haidhof legt zudem 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit fest, für deren Nachweis auch der Bau einer Tiefgarage erlaubt wird. Die Grundzüge des Gesamtbebauungsplanes werden aber durch die vorgeschlagenen Änderungen nicht berührt.

Um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht zu werden, wird ein geeignetes Landschaftsarchitekturbüro mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes einschließlich Umweltberichts beauftragt. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Auf Grund der Beibehaltung des maximalen Versiegelungsgrades erscheint ein Ausgleichsflächenmehrbedarf nicht gegeben.

Die Stadt Teublitz wird hiermit als Nachbargemeinde an diesem Bauleitplanverfahren beteiligt.

**Beschluss:**

Die Stadt Teublitz ist von dieser Bebauungsplanänderung „Alter Pirkenseer Weg“ der Stadt Maxhütte-Haidhof nicht berührt. Es werden deshalb auch keinerlei Einwendungen erhoben.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	21
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse**

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 06.04.2017 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

**Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung**

1. Mit Schreiben vom 24.05.2017 bestätigt die Kommunalaufsicht beim Landratsamt Schwandorf die Vorlage und die Genehmigungsfreiheit der Haushaltssatzung und des Haushaltsplanes der Stadt für das Haushaltsjahr 2017.  
Die Haushaltssatzung ist nunmehr amtlich bekannt zu machen und gleichzeitig ist der Haushaltsplan eine Woche lang öffentlich aufzulegen.
2. Mit Schreiben vom 26.04.2017 übersendet die Regierung der Oberpfalz den Bewilligungsbescheid für die Förderung der energetischen Sanierung des Mehrgenerationenhauses Saltendorf. Bewilligt werden 763.000 € (Zuwendungssatz bis zu 80 % der förderfähigen Kosten).
3. Gleichstromtrassen SuedOstLink  
Am 27. und 28.06.2017 jeweils um 9:00 Uhr findet in der Donau-Arena Regensburg die Antragskonferenz gemäß § 7 Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) zum Vorhaben Nr. 5 (Wolmirstedt - Isar) Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG), Planungsabschnitt Raum Schwandorf – Isar statt.  
In der Antragskonferenz wird Gegenstand und Umfang der für die Trassenkorridore vorzunehmenden Bundesfachplanung erörtert. Ziel ist insbesondere zu besprechen, inwieweit eine Übereinstimmung der beantragten Trassenkorridore mit den Erfordernissen der Raumordnung besteht oder hergestellt werden kann. Außerdem wird erörtert, welche Angaben in den Umweltbericht aufzunehmen sind.  
Der Vorschlagstrassenkorridor führt von Bubach kommend nördlich von Katzdorf über Loinsnitz nach Reuting-Fischbach.

**Anfragen in öffentlicher Sitzung**

1. Stadtrat Bitterbier fragt nach, wer die Kosten für die Mitwirkung des Planungsbüros Markert in der Stadtratssitzung am 17.05.2017 bei der Behandlung des Tagesordnungspunktes Bebauungsplan Ganghoferstraße trägt.  
Erste Bürgermeisterin Steger erklärt, in diesem Falle trägt aufgrund des städtebaulichen Vertrages der Investor die Kosten.

2. Dorfsprecher Pretzl berichtet von verschiedenen Behinderungen insbesondere für Rollstuhl- und Rollatorfahrer durch die Bauarbeiten für den Breitbandanschluss im Ortsteil Premberg.  
TAFrau Eichinger erklärt, die Arbeiten werden binnen 3 Wochen abgeschlossen sein.
3. Dorfsprecher Pretzl weist auf lose Pflastersteine am Dorfplatz in Premberg  
TAFrau Eichinger sichert eine Überprüfung zu.

**Ende der Sitzung: 22:05**

---

**Die Vorsitzende:**

gez.

**Maria Steger**

Erste Bürgermeisterin

**Der Niederschriftführer:**

gez.

**Franz Härtl**

Verwaltungsfachwirt

---

## **Niederschrift**

**über die  
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz**

**Donnerstag, 27.07.2017 um 19:00 Uhr**

<b>Sitzungsort:</b>	Unterrichtsraum des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Teublitz, Im Gewerbepark 2, 93158 Teublitz
<b>Vorsitzende:</b>	Maria Steger
<b>Niederschriftführer:</b>	Franz Härtl

Die Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet.

Sie stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Stadtrates Teublitz gemäß Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 GO sowie § 25 Abs. 1 u. 2 der Geschäftsordnung vom 11.06.2014 ordnungsgemäß geladen sind und dass die Tagesordnung gemäß Art. 52 Abs. 1 GO und § 24 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorschriftsgemäß bekannt gegeben wurde.

Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Tagesordnungspunkt 4 (Erweiterung des AWO-Kinderhauses) vorgezogen und an 2. Stelle beraten.

Tagesordnungspunkt 9 (Kinderfeuerwehren) wird auf Anraten von KBM Dechant abgesetzt. Es sollen im Städtedreieck einheitliche Regelungen getroffen werden.

## Teilnehmerverzeichnis

### Anwesend waren:

<b>Funktion Name, Vorname</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Erste Bürgermeisterin</b>	
Steger, Maria	
<b>2. Bürgermeister</b>	
Wutz, Robert	
<b>Stadtratsmitglieder</b>	
Bitterbier, Andreas	
Brandl, Thomas Dr.	
Ferstl, Andreas	
Fischer, Christine	
Fleischmann, Georg	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Hermann-Reisinger, Rosemarie	Abwesend ab TOP 11
Hintermeier, Christian	
Liebl, Benjamin	
Meßmann, Gerhard	
Muck, Michael	
Pabst, Frank	
Pfeffer, Franz	Abwesend ab TOP 12
Pretzl, Albert	
Sander, Sven	
Wilhelm-Dorn, Saskia	Abwesend ab TOP 12
<b>Ortssprecher</b>	
Pretzl, Franz	
<b>Niederschriftführer</b>	
Härtl, Franz	
<b>Verwaltung</b>	
Beer, Georg	
Janus, Doris	
<b>Sachverständige</b>	
Ettl, Andreas Bauoberrat	
Piwonka, Anna	
Rosenmüller, Mathias Leitender Baudirektor	
Schneider, Sabine	

### Nicht anwesend waren:

<b>Funktion Name, Vorname</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>3. Bürgermeister</b>	
Beer, Thomas	in Urlaub
<b>Stadtratsmitglieder</b>	
Beer, Georg	Kuraufenthalt

**Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.**



# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil:

- . Begrüßung
- . Genehmigung der Niederschrift
- 1. Hochwasserschutzmaßnahmen im Stadtgebiet im Rahmen des Naabtalplans
  - Beteiligung an den Planungskosten
  - Abschluss einer Planungsvereinbarung
- 2. Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohnanlage an der Ganghoferstraße"
  - Billigung des Planentwurfs zur erneuten Auslegung
- 3. Aufstellung eines Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet "Weiherdorf" mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
  - Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes
  - Billigung des geänderten Planentwurfes
  - Durchführung der frühzeitigen Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- 4. Errichtung von zusätzlichen Krippen- und Kindergartenplätzen im Kinderhaus "Rappelkiste" der Arbeiterwohlfahrt
  - Vorstellung der Pläne
  - Anerkennung des Bedarfes
- 5. Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus
  - Bericht über die Vergabe von Bauarbeiten
- 6. Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus
  - Ermächtigung zur Vergabe weiterer Bauarbeiten
- 7. Vergabe von Straßenbauarbeiten - Schadstellensanierung 2017
- 8. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude
  - Bauort: Oberhof 4, Fl.Nr. 372, Gemarkung Münchshofen; Antragsteller: Klaudia und Alfred Niedermeier
- 9. Zustimmung der Stadt zur Übernahme von Kinderfeuerwehrgruppen nach Art. 7 Abs. 1 BayFwG
  - Antrag der FF Teublitz für die Kinderfeuerwehrgruppe "Little Firefighters"
  - Antrag der FF Münchshofen für die Kinderfeuerwehrgruppe "Löschdrachen"
- 10. Terminbestimmung für das Volksfest 2018
- 11. Bundestagswahlen 2017
  - Festsetzung des Erfrischungsgeldes
  - Abschluss einer Krafftahrt- und Unfallversicherung für die Wahlhelfer
- . Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse

- . Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung
- . Anfragen in öffentlicher Sitzung

**Öffentlicher Teil:****Genehmigung der Niederschrift**

Die Niederschrift über die Stadtratssitzung am 01.06.2017 wird genehmigt.

**Beschluss-Nr. 65****Hochwasserschutzmaßnahmen im Stadtgebiet im Rahmen des Naabtalplans**  
**- Beteiligung an den Planungskosten**  
**- Abschluss einer Planungsvereinbarung****Sachverhalt:**

Der Naabtalplan wurde am 04.04.2017 in Schwandorf durch Frau Staatsministerin Ulrike Scharf vorgestellt. Ausgehend von den Basisstudien, die in den Jahren 2008/2009 bei den Kommunen vorgestellt wurden, erfolgt in der vorliegenden Studie eine detailliertere Einzelfallbetrachtung möglicher Hochwasserschutzmaßnahmen. Grundlage hierfür bildet die Zusammenfassung der Basisstudien in Bayern, veröffentlicht im „Flussbericht Bayern 2012“. Im Flussbericht erfolgte zunächst eine Einteilung in die Prioritätsklassen 1-5 (1 = hoch bis 5 = niedrig).

Der Leiter des Wasserwirtschaftsamtes (WWA) Weiden, Herr Leitender Baudirektor Mathias Rosenmüller und Herr Bauoberrat Andreas Ettl vom WWA erläutern den Naabtalplan. Herr Rosenmüller skizziert zunächst die Hochwasserschutzstrategie der Bayerischen Staatsregierung.

Anschließend beschreibt er die im Stadtgebiet Teublitz geplanten Maßnahmen.

Die Naab ist ein Gewässer 1. Ordnung. Ausbauverpflichtet ist nach Art. 39 BayWG<sup>1</sup> der Freistaat Bayern. Die Ausführung des Ausbaus übernimmt gem. Art. 40 BayWG das WWA Weiden. Der Freistaat trägt auch die Kosten des Ausbaus, jedoch hat die Stadt sich im Rahmen des Vorteilsausgleiches (Art. 42 Abs. 2 BayWG) mit jetzt neu 35% zu beteiligen.

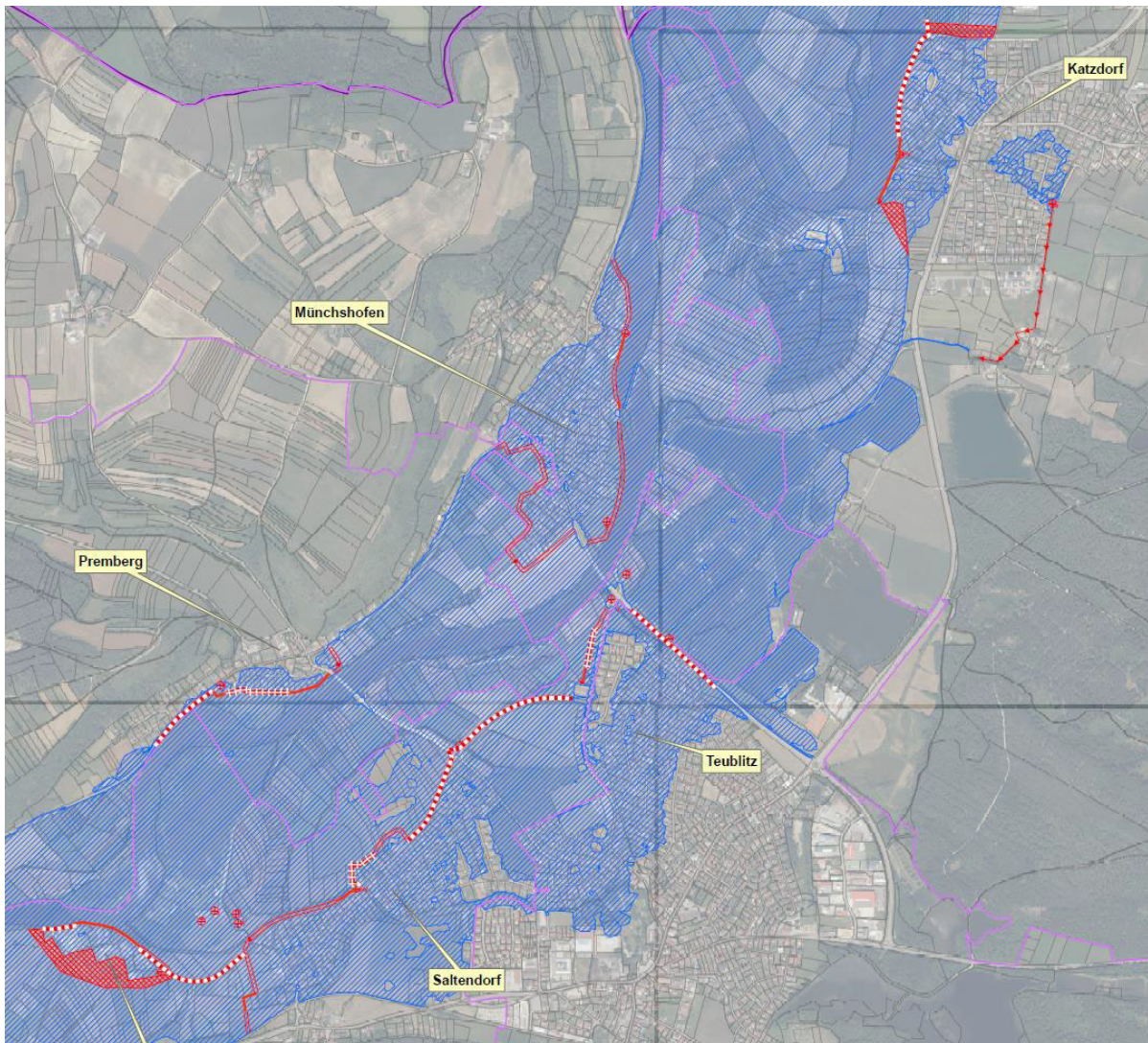
Von den Planungskosten trägt die Stadt in bar 35 %. Der Anteil an den Baukosten, ebenfalls 35 %, kann auch unbar durch die langfristige Übernahme der Unterhaltung der Anlagen (Deichmähd, Betrieb Schöpfwerk, usw.) abgegolten werden.

Herr Ettl führt aus, bei HQ 100 beträgt der Hochwasserabfluss am Pegel Münchshofen 868 m<sup>3</sup>/s. Beim Hochwasser 2011 waren dies zum Vergleich 526 m<sup>3</sup>/s.

Zur Realisierung des oben beschriebenen Hochwasserschutzes werden verschiedene Maßnahmen wie Geländeauffüllungen, Deiche, Gräben umlegen, Hochwasserschutzmauern, Mobile Elemente, Straßen und Wege anheben, vorhandene Mauern erhöhen, Schöpfwerke, Verschlussbauwerke und Objektschutz in Erwägung gezogen.

---

<sup>1</sup> Bayerisches Wassergesetz



Das gewichtete Schadenspotential beträgt rd. 30 Mio. €. Dem gegenüber stehen Investitionskosten mit 11,2 Mio. € (grobe Schätzung!).

Die Planungskosten bis zum Wasserrechtsverfahren betragen 1.250.000 €. Hiervon hat die Stadt 35 %, das sind 437.500 € als Beteiligtenleistung nach Art. 42 BayWG zu tragen.

Der Anteil der Stadt an den Baukosten beträgt 3.920.000 €

Durch die (unbefristete) Übernahme der Unterhaltung der Maßnahmen durch die Stadt kann die Beteiligung der Stadt ganz oder teilweise kapitalisiert werden.

Nach Abschluss der Beteiligtenvereinbarung sollen im Januar 2018 die Planung nach VgV-Verfahren vergeben werden. Die Planungen (Leistungsphasen 1-4) sollen bis 2022 abgeschlossen sein. Die notwendigen Genehmigungen sollen bis 2023 eingeholt werden. Die Bauausführung ist ab 2024 bis zur Fertigstellung 2030 geplant.

Der Hochwasserschutz an der Naab ist rechtlich eine Aufgabe des Freistaats Bayern. Aber auch die Stadt ist in der Verantwortung. Die Hochwassersicherheit ist die Grundlage für eine geordnete künftige Siedlungsentwicklung. Der Hochwasserschutz ist für die Bürger kostenlos, sofern die Stadt die Kosten nicht umlegt (nicht üblich).

Aktuell entscheidet der Stadtrat nur über die Planung zum Hochwasserschutz. Über die Beteiligung am Bau ist nach Abschluss der Planung zu entscheiden.

Die Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes beantworteten anschließend noch Fragen aus dem Gremium. Mit Ausnahme der Stadt Pfreimd beteiligen sich im Landkreis alle Anrainer-

gemeinden am Naabtalplan (Anfrage StRin Wilhelm-Dorn). Die Unterlieger haben durch die Einbauten keinen Nachteil. Das Hochwasser steigt geringfügig, verbreitet sich aber nicht mehr in der Fläche (Anfrage StRin Fischer). Zwar nicht Hauptziel aber ein Nebeneffekt des Hochwasserschutzes ist, dass bisher nicht bebaubare Flächen bebaubar werden können (Anfrage StRin Wilhelm-Dorn).

Das AWO-Kinderhaus ist außerhalb des Überschwemmungsbereiches und deshalb nicht in die Schutzmaßnahmen eingeschlossen. Der geplante Parkplatz kann, muss aber nicht Hochwasserfrei angelegt werden (Anfrage StR Bitterbier).

Bei der Berechnung der unbaren Leistungen wurden Preissteigerungen und Verzinsungen berücksichtigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist personell nicht in der Lage, die meisten Unterhaltsleistungen selbst zu erbringen (Anfrage StR Dr. Brandl).

Ergeben die Planungen, dass die Maßnahme wegen zu hoher Kosten nicht zu verwirklichen ist, dann werden die Maßnahmen mit dem Vorentwurf beendet.

Die meisten Anwesen sind trotz Lage im Überschwemmungsgebiet versicherbar (Anfrage StR Ferstl).

Bei den Leistungsphasen 1-4 fallen ca. 50 % (=437.500 €) der gesamten Planungskosten an.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, die 35 vom Hundert der anteiligen Planungskosten für die Hochwasserschutzmaßnahmen im Rahmen des Naabtalplans für die Ortsteile Katzdorf, Münchshofen, Teublitz, Premberg, Saltendorf und Kuntsdorf, das sind voraussichtlich ca. 437.500 €, zu übernehmen.

Die Erste Bürgermeisterin wird beauftragt, eine entsprechende Planungsvereinbarung mit dem WWA Weiden abzuschließen.

### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

### **Beschluss-Nr. 66**

#### **Errichtung von zusätzlichen Krippen- und Kindergartenplätzen im Kinderhaus "Rappelkiste" der Arbeiterwohlfahrt**

**- Vorstellung der Pläne**

**- Anerkennung des Bedarfes**

### **Sachverhalt:**

In der letzten Stadtratssitzung am 01.06.2017 wurde dem Gremium bereits erläutert, dass beim AWO-Kinderhaus „Rappelkiste“ durch einen entsprechenden Anbau zwei neue Gruppenräume für den Kindergarten mit den passenden Funktionsräumen entstehen sollen. Infolge wird dann noch ein Kindergartengruppenraum im derzeitigen Bestand zu einem Krippenraum umgebaut.

Um die Förderung voll ausschöpfen zu können, wurde nun angeraten, den zweiten Raum im neuen Anbau als Krippengruppe zu planen. Aufgrund der großzügigen Auslegung, kann der Raum in späteren Jahren jederzeit auch für eine Kindergartengruppe genutzt werden. Durch diese Umplanung kann das Kinderhaus in Zukunft noch besser auf den jeweiligen Bedarf reagieren.

Aktuell bekämen ohne die Erweiterung im AWO-Kinderhaus zehn Kinder keinen Krippenplatz in der Stadt Teublitz. Aus diesem Grund werden zum neuen Kindergartenjahr Container aufgestellt. Dies wurde dem Stadtrat ebenfalls in der letzten Sitzung mitgeteilt.

Die Kindergartengruppen sind zum September 2017 in beiden Kinderhäusern jeweils mit einem Kind überbelegt. Man ist also hier bereits am Limit, so dass Kinder, welche im Laufe des Jahres einen Platz brauchen, nicht aufgenommen werden können. Eine Warteliste besteht derzeit nicht.

Die Regierung der Oberpfalz hat bei einem Gespräch mitgeteilt, dass das 4. Sonderinvestitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung 2017-2020“ so gut wie bereits ausgeschöpft sei. Man rechnet jedoch damit, dass bei diesem Programm nochmals nachgelegt wird. Sollte die Stadt dieses Programm nicht mehr in Anspruch nehmen können, so würde man über FAG-Mittel gefördert werden. Hier gibt es auf jeden Fall 50 % und je nach Finanzkraft der Kommune noch einen Zuschlag bis zu 35 % an Fördermittel.

Die von der Arbeiterwohlfahrt beauftragte Architektin, Frau Anna Piwonka aus Duggendorf, stellt die Planungsunterlagen dem Stadtrat vor. Bisher sind im Bestand 446 m<sup>2</sup> förderfähig. Von den hinzukommenden 274 m<sup>2</sup> sind lediglich 204 m<sup>2</sup> förderfähig.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen nach der Kostenschätzung 1.389.421,68 €. Zuwendungsfähig sind davon 835.454,34 €. Die staatlichen Zuwendungen betragen 50 % + 35 %, das sind voraussichtlich 710.136,19 €. Die verbleibenden Kosten mit 679.285,49 € trägt mit einem Anteil über 90 %, das sind 611.356,94 €, die Stadt Teublitz. Der Anteil des AWO Bezirksverbandes beträgt 10 %, das sind 67.928,55 €.

Aufgrund der Zunahme bei den Geburtenzahlen, der Ausweisung von neuen Baugebieten und den nicht nur damit verbundenen steigenden Zahlen bei den Zuzügen, ist auch der Bedarf im Kindergartenalter gegeben.



**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt:

- 1) Die vorgelegte Planung wird genehmigt.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt,
  - a. den FAG-Zuwendungsantrag bei der Regierung der Oberpfalz einzureichen;
  - b. den vorzeitigen Maßnahmenbeginn beim Fördergeber zu beantragen und die Maßnahmenvereinbarung mit dem Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Niederbayern/Oberpfalz zu schließen.

Die Stadt erklärt sich mit dem Antrag auf vorzeitigem Maßnahmebeginn bereit und in der Lage zu sein, ihre Eigenmittel aufzubringen, die Folgekosten zu tragen und etwaige staatliche Zuwendungen bis zu deren Auszahlungen vorzufinanzieren. Dabei ist dem Stadtrat bekannt, dass mit der Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmebeginns

    - kein Rechtsanspruch auf Förderung erworben wird und im Falle einer Förderung mit einer längeren Vorfinanzierung gerechnet werden muss;
    - die Zustimmung zur vorzeitigen Beschaffung keine Zusicherung auf Erlass eines Zuwendungsbescheides darstellt;
    - die Stadt Teublitz das volle Finanzierungsrisiko zu tragen hat.
- 3) Die Maßnahme wird zur Ausschreibung durch die AWO freigegeben, sobald die notwendigen Genehmigungen der Regierung der Oberpfalz eingegangen sind.
- 4) Den notwendigen Bedarf an zusätzlichen 12 Krippen- sowie 25 Kindergartenplätzen für die Stadt Teublitz anzuerkennen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 67**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohnanlage an der Ganghoferstraße"  
- Billigung des Planentwurfs zur erneuten Auslegung**

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit der Bezeichnung „Ganghoferstraße“ beschlossen.

Die Verwaltung hat nun in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro TB Markert in der Zeit vom 22.02. – 23.03.2017 die öffentliche Auslegung und die Anhörung der Fachstellen bzw. Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

Auch die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 13.02.2017 und durch die Presse von der beabsichtigten Bebauungsaufstellung informiert. Die Planunterlagen konnten

von jedermann im Rathaus und auf der Homepage der Stadt Teublitz eingesehen werden. Die Planunterlagen wurden auf Wunsch erläutert und es konnten ebenfalls Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Des Weiteren fand am 02.03.2017 eine Bürgerinformationsveranstaltung zu dieser Bauleitplanung statt.

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 17.05.2017 wurden alle eingegangenen Stellungnahmen der Fachstellen und der betroffenen Öffentlichkeit zur Entscheidung bzw. Abwägung vorgelegt. Insoweit wie diese nicht gleichlautend waren, wurde auch einzeln dazu beraten und Beschluss gefasst.

Das Ergebnis der Prüfung der Einwendungen zu dem Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit lag in der Zeit vom 19. Juni 2017 – 20. Juli 2017 im Rathaus öffentlich aus und konnte von den Stellungnehmerinnen und Stellungnehmern eingesehen werden.

Zudem hat das Planungsbüro TB Markert entsprechend dieser Abwägungsbeschlüsse die Planung nun überarbeitet und einen neuen Planentwurf (Fassung vom 24.07.2017) für eine erneute Auslegung erstellt. Hierbei wurde gegenüber der ursprünglichen Planung folgendes geändert:

- Auf dem Flurstück 120 (hinter der Gärtnerei) wurde zu besserer Zufahrt von der Ganghoferstraße aus noch eine Tiefgarageneinfahrt ergänzt.
- Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 120 wurde ein mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzender Bereich festgesetzt, welcher zum einem wie gefordert, die Grünordnung ergänzt und zum anderen auch als Sichtschutz für die dortigen Anwohner dienen soll.
- Flachdächer sind zu begrünen nach Artenliste
- Pflanzung eines Baumes oder zweier Sträucher je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (nach Artenliste)
- Konkretisierung der Baufenster, Anpassung der Abstandsflächenvorgaben für überdachte Tiefgaragenzufahrten und der Baukörper innerhalb des Plangebietes zueinander. Das Baufenster für das 4. Geschoss wurde dabei auf dem Flurstück 120 deutlich enger gefasst. Insbesondere zum Grundstück „Schillerstraße 8“ sind im 4. Geschoss 9 m Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Ein drei Meter breiter Gebäudeteil des I-förmigen Gebäudes auf der Fl.Nr. 120 soll durch eine transparente Fassadengestaltung eine optische Gliederung bewirken.
- Die oberirdischen Stellplätze wurden deutlicher dargestellt und durch eine separate Hinweissskizze genauer erläutert.
- Ebenso wurden anhand einer Skizze die höchstmöglichen Gebäudehöhen detailliert aufgezeigt.
- Die Baufenster der Tiefgaragen sind ebenso in einer eigenen Plandarstellung genauer erkennbar.
- Auf das Planblatt und in die Begründung wird ein Hinweis zu den Vorgaben zur Müllentsorgung aufgenommen.
- Versickerung Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück

Desweiteren erarbeitete Frau Dipl. Geogr. Anette Schedding vom Büro Kottermair aus Regenstein ein schalltechnisches Gutachten, welches der Bauleitplanung mit beigefügt wird.

Damit wurden in erster Linie folgende Punkte geprüft:

- Verkehrslärm von der B15
- Anlagenlärm der angrenzenden Gärtnerei auf das Plangebiet
- Anlagenlärm vom Plangebiet auf die Gärtnerei und die umliegenden Grundstücke
- Fahrverkehr auf öffentlichen Straßen
- Anlagenlärm vom Plangebiet auf das Plangebiet



- Anlagenlärm und Spitzenpegel an Wohnanlagen im Rahmen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie

Im Bebauungsplan werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

- Schallabsorbierende Einhausung der Tiefgaragenzu- bzw. abfahrten
- Keine offenbaren Fenster an den zur Gärtnerei zugewandten Fassaden (Kennzeichnung A und B in WA-1, C und D in WA-2).
- Schallschutzmaßnahmen durch Grundrissorientierung oder Schallschutzfenster an der zur Straße gewandten Seite des Baufensters auf dem Flurstück 129/10 (Kennzeichnung E und F in WA-2).

Ebenso wurde die Bauleitplanung noch durch ein Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft für Umweltanalytik A. Szabady aus Lorch-Weitmars ergänzt.

*Der Grundwasserstand wurde damit bei Haus 1 auf Höhe der Baugrubensohle und bei Haus 2-3 50cm über Baugrubensohle festgestellt. Für alle Berechnungen geht man sicherheitshalber jedoch von einem Bemessungswasserstand aus, der 50cm höher als der festgestellte Wasserstand liegt.*

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden daher folgende Hinweise ergänzt:

Das anstehende Grundwasser macht für den Aushub der Tiefgaragen einen Spundwandverbau erforderlich, der das Grundwasser weitestgehend zurückhält. Das dennoch in die Baugruben eindringende Grundwasser muss der Investor kostenpflichtig in den städtischen Kanal einleiten.

Durch den Spundwandverbau wird auch eine tiefere Absenkung des Grundwasserspiegels verhindert und damit die Gefahr von Setzungen an benachbarten Gebäuden minimiert.

Vor dem Einrütteln oder Rammen der Spundwände erfolgt das bereits angeführte Beweissicherungsverfahren.

Nach dem Bau der Tiefgaragen werden die Arbeitsräume mit durchlässigem Material verfüllt, das die Umläufigkeit der Baukörper für das Grundwasser erhöht. Dadurch stellt sich schnellstmöglich der natürliche Grundwasserstand wieder ein. Die Tiefgaragen selbst müssen in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden.

Zur noch vorzulegenden Erschließungsplanung sei noch mitgeteilt, dass das Ing.büro Stelzenberger und Scholz aus Barbing bereits erste Ergebnisse zur künftigen Entwässerung mitteilte.

Die Ableitung des Schmutzwassers ist bedenkenlos möglich. Auch ist aufgrund der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes eine Versickerung des Regenwassers möglich. Es wird vorgeschlagen hierfür Sickerkörbe zu verbauen, die für ein 5-jähriges Starkregenerignis dimensioniert sind. Eine Dachbegrünung begünstigt dies zudem.

Die Mischwasserkanäle sind auf den Transport von Niederschlagswasser ausgelegt, das Schmutzwasser spielt, laut Herrn Dipl. Ing. Enno Scholz hier eine absolut untergeordnete Rolle. Da bisher von den Grundstücken auch Niederschlagswasser eingeleitet wurde, dieses aber künftig versickert wird, ergibt sich für das Kanalsystem dadurch eine Verbesserung. Die steigende Anzahl der Einwohner spielt für das Mischwasserkanalsystem der Stadt Teublitz keine Rolle.

Stadtrat Dr. Brandl schlägt vor, den Anteil der oberirdischen Parkplätze auf 20 % von allen Stellplätzen zu begrenzen und nur Besucherparkplätze dort zuzulassen.

**Beschluss:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ vom 24.07.2017 samt der beigefügten Gutachten wird gebilligt. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze wird auf einen Anteil von 20 % an allen Stellplätzen beschränkt.

Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Planungsbüro TB Markert, eine erneute Auslegung der Planunterlagen durchzuführen. Die jeweiligen Fachstellen sind erneut zu beteiligen und auch der Öffentlichkeit ist erneut die Möglichkeit zur Planeinsicht und Abgabe einer Stellungnahme zu gewähren.

Bis zur darauf folgenden Abwägung ist ein städtebaulicher Vertrag auszuarbeiten. Ebenso ist dem Stadtrat zeitnah eine Erschließungsplanung zur Genehmigung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	11
NEIN-Stimmen:	8
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 68**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet "Weiherdorf" mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**  
**- Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**- Billigung des geänderten Planentwurfes**  
**- Durchführung der frühzeitigen Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Sachverhalt:**

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz ist in Weiherdorf eine Fläche von ca. 4 ha als mögliche Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch wurde zu dieser vorbereitenden Bauleitplanung bisher kein Bebauungsplanaufstellungsverfahren bzw. etwaige Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Zuge einer erstmals unverbindlichen Eigentümerbefragung durch die Verwaltung wurde von Seiten der Grundstückseigentümer die Unternehmensgruppe Küblböck beauftragt, die Projektierung bzw. Erschließung des Baugebietes zu übernehmen. Das Planungsbüro Preihsl & Schwan aus Burglengenfeld fertigte eine Vorentwurfsplanung für ein mögliches Baugebiet in Weiherdorf (i. d. Fassung vom 08.07.2016), welche der Stadtrat mit Beschluss-Nr. 60 vom 14.07.2016 billigte. Zudem wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Da allerdings bereits vor Beginn der eigentlichen frühzeitigen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung schon vereinzelt Einwände in der Bauverwaltung vorgebracht wurden und es teilweise Uneinigkeiten unter den Eigentümern gab, hat diese die frühzeitige Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung erst einmal zurückgestellt.

Zwischenzeitlich erfolgte eine erneute Überarbeitung der Planung. Die Firma Küblböck hat mit den betroffenen Grundstückseigentümern einzeln verhandelt. Es konnte mit allen nun betroffenen Eigentümern eine Einigung erzielt werden. Einige wenige Grundstückseigentü-

mer behalten auch Bauparzellen selbst – allerdings mit Bauverpflichtung.

Dieses geplante Baugebiet „Weiherdorf“ umfasst nun eine Fläche von ca. 4,9 ha. Davon ist eine etwa 1,5 ha große Teilfläche im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Entlang des Grabens sieht der Flächennutzungsplan eine etwa 0,2 ha große Fläche als Grünland bzw. Wasserfläche vor.

Nun kommt insbesondere beim geplanten 2. Bauabschnitt eine Teilfläche mit 3,2 ha, die bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Außenbereich festgesetzt war, als weitere Wohnbaufläche hinzu. Dies betrifft die Flurstücke 859/23, 859/24, 859/16, 865 und 865/14, alle Gemarkung Katzdorf. Dafür kann die bisher als WA-Gebiet überplante Fläche des angrenzenden Flurstücks Fl.Nr. 843/8, Gemarkung Katzdorf, nun mit einer Größe von ca. 1,9 ha als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Eine Bebauung wird von Seiten des Eigentümers derzeit nicht gewünscht.

Es wäre deshalb zwingend für die neue vorliegende Planung (i. d. Fassung vom 24.07.2017) eine Änderung des derzeitigen Flächennutzungsplanes notwendig. Diese ist für die Baugebietsausweisung auch bereits vor dem allgemeinen Flächennutzungsplanneuaufstellungsverfahren im Parallelverfahren zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren „Weiherdorf“ durchzuführen.

Künftig stellt sich somit im Flächennutzungsplan in dem überplanten Bereich eine Wohnbauflächenerweiterung von effektiv ca. 1,3 ha dar. Da jedoch kürzlich für die Erweiterung im Baugebiet „Schlosszelläcker“ das Allgemeine Wohngebiet „Saltendorf“ mit einer Fläche von 3,6 ha wieder als Wohnbaufläche zurückgenommen worden ist und davon nur 1,6 ha für das Baugebiet in Münchshofen benötigt wurden, stünde der Stadt hier eigentlich noch ein Entwicklungspotential von ca. 2 ha zur Verfügung. Um zudem einen sinnvollen Lückenschluss zu vollziehen wurde noch eine Fläche von 1.498 qm als Wohnbaufläche (WA) mit dargestellt. Dies betrifft die Flurstücke 865/14 und 868, der Gemarkung Katzdorf.

Das Baugebiet wird in zwei Bauabschnitte unterteilt, die nacheinander umgesetzt werden sollen. Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weiherdorf“ 80 Bauparzellen vorgesehen, die alle mit einem freistehenden Einfamilienhaus bzw. Reihenhaus bebaubar sind und eine Größe zwischen ca. 300 und 750 qm haben werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in vier Quartiere (A-D) unterteilt. In den Quartieren A und C (Einfamilienhäuser) wurde eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Innerhalb der Quartiere B und D (Reihenhäuser) sollen jeweils eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl 0,6 zulässig sein. Zudem sind bei den Wohngebäuden zwei Vollgeschosse als Maßstab für die Höhe definiert. Je Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten möglich.

Es ist geplant, den vorhandenen Graben weitestgehend zu erhalten. Eine Zufahrtsmöglichkeit zur Grabenräumung wurde berücksichtigt, die gleichzeitig zu einem Kinderspielplatz führen soll.

Eine Ausgleichsplanung steht noch nicht fest und wird bis zur Auslegung bzw. Anhörung der Fachstellen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ausgearbeitet.

Die Grundstücke sind über die bestehende Loinsitzer Straße und von noch zu errichtenden öffentlichen Anliegerstraßen erschlossen. Lediglich die Parzellen 69 – 72 im zweiten Bauabschnitt werden zusätzlich noch über eine private Stichstraße mit Wendehammer anfahrbar sein, welche an die jeweiligen Eigentümer der anliegenden Grundstücke mitveräußert wird. Bei der Straßenführung wurde darauf geachtet, dass diese soweit möglich wieder an bestehende Ortsstraßen in Weiherdorf anschließen.

Aufgrund der Umsetzung des Baugebietes in zwei Bauabschnitten wurde die Planung noch um eine alternative Straßenführung ergänzt, wonach am Ende des 1. Bauabschnittes ein Wendehammer vorgesehen ist.

Die Schmutzwasserentwässerung ist über die vorhandenen Kanäle in der Loinsitzer Straße sowie in Weiherdorf vorgesehen. Das Regenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden.

Hinsichtlich der Wasserversorgung soll ein Ringschluss zwischen der Loinsitzer Straße und der südlichen Ortsstraße in Weiherdorf zum Anwesen „Weiherdorf 39“ erfolgen bzw. erhalten bleiben.

Die bestehende, aufgelassene Hofstelle „Weiherdorf 39“ wird durch die vorliegende Bauleitplanung im Bereich der Parzellen 53, 54, 55, 75 und 76 mit 5 Wohnhäusern mit überplant. Vor der Umsetzung des 2. Bauabschnittes ist deshalb zwingend der notwendige Abbruch zu klären, um hier auch den Bauzwang sinnvoll umsetzen zu können. Der sich dort auf der Hofstelle befindende Baum ist als zu erhalten eingestuft.

Für die Durchführung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens wäre ein förmlicher Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan zu fassen und die vorliegende Planung zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Fachstellenbeteiligung zu billigen.

#### **Beschluss:**

1. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll wie im beigefügten Entwurfsplan des Büros Preihsl + Schwan im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Weiherdorf“ mit durchgeführt werden.
2. Der vorliegende Vorentwurf in der Fassung vom 24.07.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiherdorf“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes wird gebilligt. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Sie sind schriftlich zu benachrichtigen und Ihnen ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Ebenso sind die Planungen mit den Nachbarstädten abzustimmen. Eingehende Anregungen sind dem Stadtrat zur Abwägung vorzulegen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer öffentlichen Bekanntmachung und Auslegung des Planentwurfes durchgeführt.
4. Mit dem Erschließungsträger Küblböck ist ein städtebaulicher Vorvertrag abzuschließen, der insbesondere die Übernahme der Planungskosten regelt und einen Hinweis auf die später umzusetzende Bauverpflichtung enthält.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 69****Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus  
- Bericht über die Vergabe von Bauarbeiten****Sachverhalt:**

In der Stadtratssitzung am 01.06.2017 wurde die Bürgermeisterin vom Stadtrat ermächtigt, die Aufträge für die Gewerke Trockenbau, Innenfensterbänke, Fenster, Wärmedämmverbundsystem, Innenputz und Metallbauarbeiten nach formaler und fachlicher Prüfung der Angebote an den jeweils wirtschaftlichsten Bieter zu beauftragen.

Die formale und fachliche Prüfung ergab Folgendes:

- Trockenbauarbeiten
  - Aufforderung an 8 Firmen
  - Abgegeben 4
  - Wirtschaftlichstes Angebot 117.345,90 Euro (Holz Bösl, Ursensollen)
  - Kostenschätzung 111.148,98 Euro
  
- Innenfensterbänke
  - Aufforderung an 11 Firmen
  - Abgegeben 2
  - Wirtschaftlichstes Angebot 7.683,63 Euro (Reindl, Schwandorf)
  - Kostenschätzung 6.366,50 Euro
  
- Fenster
  - Aufforderung an 12 Firmen
  - Abgegeben 4
  - Wirtschaftlichstes Angebot 44.091,53 Euro (BFT, Burglengenfeld)
  - Kostenschätzung 72.790,00 Euro
  
- Wärmedämmverbundsystem
  - Aufforderung an 17 Firmen
  - Abgegeben 3
  - Wirtschaftlichstes Angebot 146.638,94 Euro (Wullinger, Burglengenfeld)
  - Kostenschätzung 151.323,38 Euro
  
- Innenputz
  - Aufforderung an 10 Firmen
  - Abgegeben 4
  - Wirtschaftlichstes Angebot 57.915,34 Euro (Trinkerl, Weiden)
  - Kostenschätzung 42.709,10 Euro

Die Aufträge wurden an den jeweils wirtschaftlichsten Bieter vergeben.

**Beschluss:**

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

**Beschluss-Nr. 70****Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus  
- Ermächtigung zur Vergabe weiterer Bauarbeiten****Sachverhalt:**

Für die energetische Sanierung und den Umbau der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus müssen als nächster Schritt die Gewerke Fliesen- und Plattenarbeiten, Estricharbeiten, Rollladenarbeiten, Schlosserarbeiten und die mobilen Trennwände ausgeschrieben und vergeben werden, damit die Bauarbeiten in einem Zuge fortgesetzt werden können. Die vorgenannten Gewerke sind zwar erst im Herbst 2017 zur Ausführung vorgesehen, aufgrund der großen Auslastung der Baufirmen sollten die Ausschreibungen aber bereits jetzt erfolgen, um genügend Angebote zu erhalten und so den Wettbewerb zu garantieren.

Die einzelnen Gewerke sollen beschränkt ausgeschrieben werden. Bei einer Angebotsfrist von ca. 3 Wochen erfolgen die Submissionen Ende August 2017. Da in diesem Zeitraum keine Stadtratssitzung geplant ist, sollte die 1. Bürgermeisterin wiederum bevollmächtigt werden, das jeweils wirtschaftlichste Angebot nach formaler und fachlicher Prüfung zu beauftragen.

Stadtrat Bitterbier schlägt vor, die Vergabeentscheidung im Bau- und Umweltausschuss zu treffen. Erste Bürgermeisterin Steger führt aus, in der Ferienzeit sei keine Sitzung geplant.

**Beschluss:**

Der Stadtrat bevollmächtigt die Erste Bürgermeisterin, das jeweils wirtschaftlichste Angebot für die Gewerke Fliesen- und Plattenarbeiten, Estricharbeiten, Rollladenarbeiten, Schlosserarbeiten und die mobilen Trennwände nach formaler und fachlicher Prüfung zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	11
NEIN-Stimmen:	8
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 71****Vergabe von Straßenbauarbeiten - Schadstellensanierung 2017****Sachverhalt:**

Wie bereits in den Vorjahren ist auch im Sommer/Herbst 2017 vom Bauamt der Stadt Teublitz die Sanierung von Straßenschäden durch eine Fachfirma ergänzend zu den Flickarbeiten des städtischen Bauhofes geplant. Bei diesem „Schadstellensanierungsprogramm“ sollen Straßenzüge bzw. Teilbereiche von Straßenzügen, die hintereinander gehäuft Schadstellen im Asphalt aufweisen, durch partielles Abfräsen und Neueinbauen der Asphaltdeckschicht so Instand gesetzt werden, dass sie mittelfristig verkehrssicher gehalten werden können.

Für 2017 sind die Arbeiten in der „Flurstraße“ und „Blumenstraße“ und im Bereich „Schüt-

zenstraße“ und „Frankengraben“ geplant.

Vom Bauamt wurden drei Angebote von örtlichen Tiefbau-Firmen für die Ausführung der Arbeiten eingeholt. Nach Wertung der Angebote durch das Bauamt soll der Auftrag an den wirtschaftlichsten Anbieter, die Fa. STRABAG aus Wackersdorf zu 69.992,87 Euro brutto vergeben werden.

Die Firma ist dem Bauamt bekannt und zur Ausführung der Arbeiten geeignet. Die Ausführung bis zum Herbst 2017 wurde zugesichert.

Im Haushalt 2017 sind bei Haushaltsstelle 6300.95020 und 6300.51000 entsprechende Haushaltsmittel eingestellt.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, den Auftrag über die „Schadstellensanierung 2017“ an den wirtschaftlichsten Anbieter, die Fa. STRABAG aus Wackersdorf zu 69.992,87 Euro zu vergeben.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

#### **Beschluss-Nr. 72**

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude - Bauort: Oberhof 4, Fl.Nr. 372, Gemarkung Münchshofen; Antragsteller: Klaudia und Alfred Niedermeier**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller sind Eigentümer des Anwesens Flur-Nr. 372 der Gemarkung Münchshofen in Oberhof 4. Mit dem Antrag auf Vorbescheid erbitten sie eine rechtsverbindliche Auskunft darüber, ob und ggfs. wo auf dem vorgenannten Grundstück die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude (Garage und Geräteschuppen) genehmigungsfähig ist. Die in Frage kommenden Standorte haben die Antragsteller im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Als Grund für ihr Vorhaben führen sie an, der Neubau soll als Alterswohnsitz dienen. Die Bewirtschaftung ihrer land- und forstwirtschaftlichen Flächen und der aufwendige Gebäudeunterhalt sind nach Aussage der Antragsteller auf Dauer bzw. im Alter aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich. Sie beabsichtigen daher das Anwesen samt Grundbesitz in absehbarer Zeit zu veräußern bzw. zu übergeben. Ihr Neffe möchte die Bewirtschaftung weiterführen und die dazugehörigen Gebäude einschließlich des renovierungsbedürftigen Wohnhauses übernehmen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Erschließung ist vorhanden. Inwieweit die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 BauGB vorliegen, ist von der Baugenehmigungsbehörde am Landratsamt Schwandorf zu prüfen.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr.**

**Zustimmung der Stadt zur Übernahme von Kinderfeuerwehrgruppen nach Art. 7 Abs. 1 BayFwG**

- Antrag der FF Teublitz für die Kinderfeuerwehrgruppe "Little Firefighters"
- Antrag der FF Münchshofen für die Kinderfeuerwehrgruppe "Löschdrachen"

**Sachverhalt:**

Der Beratungspunkt wurde abgesetzt (vgl. Seite 1).

**Beschluss-Nr. 73**

**Terminbestimmung für das Volksfest 2018**

**Sachverhalt:**

Es ist zu entscheiden, ob im Jahre 2018 wieder ein Volksfest stattfinden soll. Als Termin hierfür käme traditionell die Christi-Himmelfahrts-Woche vom 9. Mai bis 13. Mai 2018 in Frage.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, das Volksfest 2018 in der Zeit vom 9. Mai bis zum 13. Mai abzuhalten. Die Verwaltung wird mit den vorbereitenden Arbeiten beauftragt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 74**

**Bundestagswahlen 2017**

- Festsetzung des Erfrischungsgeldes
- Abschluss einer Kraftfahrt- und Unfallversicherung für die Wahlhelfer

**Sachverhalt:**

Bei den Europawahlen 2014 wurde für die Mitglieder des Wahlvorstandes ein Erfrischungsgeld in Höhe von 40,00 € für den ganzen Tag und in Höhe von 20,00 € für den halben Tag



gewährt.

Bei den vergangenen Wahlen wurde für die Mitglieder des Wahlvorstandes jeweils eine Unfallversicherung abgeschlossen.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt als Erfrischungsgeld für die Bundestagswahlen am 24. September 2017 einen Betrag in Höhe von 40,00 € für den ganzen Tag und einen Betrag in Höhe von 20,00 € für den halben Tag zu gewähren.

Die Verwaltung wird beauftragt für die Mitglieder des Wahlvorstandes eine Unfallversicherung abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	18
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse**

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 17.05.2017 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

**Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung**

1. Verwaltungsseits wurden zwei mögliche Standorte für touristische Wlan-Hotspots der Wildpark Höllöhe und das Naturbad Höllöhe gemeldet. Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat hat inzwischen mitgeteilt, dass alle bisher aus Ostbayern gemeldeten Standorte für touristische Wlan-Hotspots eine finanzielle Unterstützung von 2.500 € für die Ersteinrichtung erhalten! Die Einrichtung eines zusätzlichen DSL-Anschlusses von Seiten der Telekom ist an den beiden Standorten möglich. Die Kosten für die Ortsbegehung und Verkabelung sollten mit der Förderung von 2.500,00 € je Anschluss abgedeckt sein. Die monatlichen Kosten für beide Standorte würden sich auf je 59,50 € belaufen. Für das Naturbad ist geplant, den Router im sowie 2 Outdoor Accesspoints außen am Wasserwachtsgebäude anzubringen. Anschlussinhaber der bestehenden Telefon- und Internetverbindung im Wildparkpark ist der Landkreis Schwandorf. Mit dem Landkreis ist deshalb über die Einrichtung und die Kostentragung noch zu verhandeln.
2. Am 26.06.2017 wurde durch das Gesundheitsamt Schwandorf eine Wasserprobe im Naturbad Teublitz entnommen. Laut Befundmitteilung des Bayerischen Landesamtes

für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit Erlangen entspricht die Probe den bakteriologischen Anforderungen.

### **3. Widmung der Erschließungsstraße im Baugebiet Schlosszelläcker als Pachnerstraße**

Die Nachforschungen von Stadtarchivar Dr Barth haben über **Johann Joseph Pachner von Eggenstorff (1706-1781)** folgendes ergeben:

Johann Joseph Pachner von Eggenstorff wurde (um) 1706 in Wien geboren und verstarb 1781 in Münchshofen. Er entstammte der älteren Linie der Pachner von Eggenstorff. Sein Großvater Elias Pachner war Pfleger und Landgerichtsverwalter der kaiserlichen Burg Enns gewesen und war am 16. Jan. 1677 in den erbländisch-österreichischen Adelsstand erhoben worden. Ab 1836 war er als Legationssekretär der kurpfälzischen Gesandtschaft (Heidelberg bzw. Mannheim) tätig. Zu diesem Territorium gehörte auch das Landrichteramt Burglengenfeld (also der spätere Landkreis Burglengenfeld), da es ein Teil des Fürstentums Pfalz-Neuburg war, dass seit 1685 mit der Kurpfalz vereinigt war. Am 27. August 1736 verlieh ihm Kurfürst Carl Philipp das Prädikat Regierungsrat. Von 1745 bis 1752 vertrat Pachner die Kurpfalz beim Oberrheinischen Kreis. Aufgrund seiner Verdienste als Regierungsrat und Directorialrat des Oberrheinischen Kreises ernannte ihn Kurfürst Carl Theodor am 2. Mai 1746 aus "eigener Beweigniß" zum Geheimen Rat.

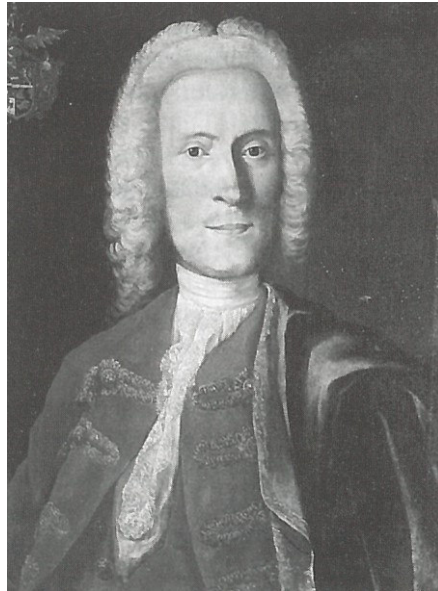
Johann Joseph Anton Pachner von Eggenstorff heiratete Agnes Margaretha von Busch, die Tochter des kurpfälzischen Vizekanzlers Johann Bartholomäus von Busch (1680-1739). Wann und wo sie geheiratet hat, ist ungewiss — die Hochzeit fand jedenfalls an unbekanntem Ort vor 1742 statt.

Ein Sohn Bernhard Jakob Joseph wurde in Mannheim im Mai 1742 geboren. Für die Wertschätzung, die Pachner genoss, sprechen die hochrangigen Taufpaten des Kindes: Johann Bernhard Reichsfreiherr von Francken, der langjährige kurpfälzische Minister und Gesandte beim Reichstag, und der kurpfälzische Hofkanzler Reichsfreiherr Tillmann von Hallberg. Pachner's Sohn wurde am 6. Dezember 1763 zum Truchsess erhoben. Er war zunächst Accessist bei der Pfalz-Neuburgischen Regierung und wurde auf Verwendung seines Vaters von Kurfürst Carl Theodor am 26. April 1764 zum Wirklichen Regierungsrat ernannt. Er muss indes wohl schon wenige Jahre später gestorben sein, denn später ist nur noch von Pachner's einziger Tochter die Rede. Diese Tochter Maria Clara Agnes war um 1744 zur Welt gekommen. In Münchshofen fand am 18. Juli 1768 die Hochzeit von Pachner's Tochter Agnes mit Franz de Paula Graf von Closen auf Arnstorf statt.

1738 gelangten die pfalz-neuburgischen Hofmarken (also privilegierte Landgüter mit eigener Gerichtsbarkeit) Pfraundorf, Schrotzhofen und Wischenhofen in seinen Besitz, 13 Jahre später, im Jahre 1753, die Hofmark Münchshofen. Er erbaute 1772 die Schlosskirche in Münchshofen und einen Steg, der zumindest im Sommer Münchshofen mit Teublitz verband.

Nach seinem Rückzug vom diplomatischen Parkett in Regensburg 1752 trat er auch als Publizist und Wissenschaftler hervor: Er redigierte eine Sammlung aller Reichstagsbeschlüsse des Immerwährenden Reichstags in Regensburg, die zwischen dem Beginn 1663 und seiner Demission 1740 erschienen waren. Für diese Redaktionstätigkeit benötigte er mehrere Jahrzehnte da der vierte und letzte Band erst 1777, vier Jahre vor seinem Tod im Druck erschien. Diese Sammlung stellt bis heute eine wichtige historische Quelle für die Erforschung des Immerwährenden Reichstags bzw. für

die Geschichte des Alten Reichs dar. Der Stellenwert der Sammlung wird alleine durch eine Neuauflage des Werks im Jahre 1996 deutlich. Bis in die Gegenwart greift die historische Forschung auf diese Zusammenstellung zurück, um die Geschichte des Regensburger Reichstags zu untersuchen.



Johann Joseph Pachner von Eggenstorff, Originalgemälde im Besitz von Joseph Graf von Dey, Arnstorf (Maler und Entstehungsdatum unbekannt)

Belege für ein Fehlverhalten von Pachner können allerdings bislang nicht geliefert werden.

Als Fazit sollte festgehalten werden, dass Pachner sich alleine durch seine wissenschaftliche Tätigkeit als Herausgeber der Reichstagsbeschlüsse bleibende Verdienste erwarb, da auch noch nach 250 Jahren die Geschichtswissenschaft auf dieses Werk zurückgreift.

Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, dass Pachner zugleich ein gläubiger Katholik war. Ansonsten hätte er kaum den Kirchbau in Münchshofen finanziert. All diese Aktivitäten (auch der Bau des Stegs über die Naab kann als typisches Projekt der Aufklärung interpretiert werden) weisen ihn als typischen Vertreter der Oberschicht des 18. Jahrhunderts aus. Pachner trug seinen Teil dazu bei, die Aufklärung zu fördern und zugleich mit der Religion zu versöhnen.

### Anfragen in öffentlicher Sitzung

#### Schriftliche Anfragen der SPD-Fraktion:

1. Hatten wir letzten Winter wieder die Not im Wasserwerk evtl. abzupumpen bzw. wie weit sinkt der Brunnen in so heißen Phasen wie im Juni 2017?

Antwort:

- Auch im Winter 2017 war der Ruhewasserspiegel beim Brunnen I nur knapp unter dem Brunnenkopf. Durch die Regeneration und den Austausch des Sperrrohres bei Brunnen II wurde jedoch ab Ende Januar nurmehr aus Brunnen I gefördert, so dass sich der Wasserspiegel etwas absenkte. Die Schwankungen der Ruhewasserspiegel sind bei beiden Brunnen sehr gering (10-50cm), da sie durch Tiefenwasser gespeist werden. Ein Zusammenhang mit den Jahreszeiten ist nur in ganz geringem Umfang erkennbar.
- 2. Werden eigentlich die Wandgemälde im Treppenhaus des MGH (evtl. Werke des Burglengenfelder Künstlers Georg Weist) erhalten oder gehen die "verloren"?

Antwort:

- Die Wandgemälde sind bereits verloren gegangen, da die Wandfarben, die auch den Untergrund der Gemälde darstellten, gem. Untersuchungsbefund des Büro TAUW aus Regensburg schadstoffhaltig waren. Eine Fotodokumentation ist vorhanden.
- 3. Stadtrat Bitterbier fordert eine Gestaltung des rückgebauten Parkplatzes an der B15 beim Romansee. Erste Bürgermeisterin Steger sichert eine Mitteilung an das zuständige Staatliche Bauamt zu.
- 4. Stadtrat Bitterbier bittet, eine definitive Entscheidung des Landratsamtes bezüglich der Anlage eines Fahrradstreifens in der Regensburger Straße herbeizuführen.
- 5. Zweiter Bürgermeister Wutz bittet, in dem Teil der Parkstraße, in dem die Einbahnregelung gilt, das Verkehrsmessgerät aufzustellen.
- 6. Stadtrat Liebl bittet um den Stand des Breitbandausbaus im Rahmen des Bundesprogrammes Breitband. Geschäftsleiter Härtl erklärt, die Ausbauplanung sei noch nicht abgeschlossen.
- 7. Stadtrat Ferstl bittet, im Sitzungssaal den Beamer so anzubringen, dass die Projektion weiter oben ausgerichtet ist.

**Ende der Sitzung: 22:20**

---

**Die Vorsitzende:**

gez.

**Maria Steger**  
Erste Bürgermeisterin

**Der Niederschriftführer:**

gez.

**Franz Härtl**  
Verwaltungsfachwirt

## **Niederschrift**

**über die  
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz**

**Donnerstag, 28.09.2017 um 19:00 Uhr**

<b>Sitzungsort:</b>	in der Aula der Telemann-Grund- und Mittelschule Teublitz
<b>Vorsitzende:</b>	Maria Steger
<b>Niederschriftführer:</b>	Franz Härtl

Die Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet.

Sie stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Stadtrates Teublitz gemäß Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 GO sowie § 25 Abs. 1 u. 2 der Geschäftsordnung vom 11.06.2014 ordnungsgemäß geladen sind und dass die Tagesordnung gemäß Art. 52 Abs. 1 GO und § 24 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorschriftsgemäß bekannt gegeben wurde.  
Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

## Teilnehmerverzeichnis

### Anwesend waren:

<b>Funktion Name, Vorname</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Erste Bürgermeisterin</b>	
Steger, Maria	
<b>2. Bürgermeister</b>	
Wutz, Robert	
<b>3. Bürgermeister</b>	
Beer, Thomas	
<b>Stadtratsmitglieder</b>	
Beer, Georg	
Bitterbier, Andreas	
Brandl, Thomas Dr.	
Ferstl, Andreas	
Fischer, Christine	
Fleischmann, Georg	
Frey-Forster, Renate	
Hermann-Reisinger, Rosemarie	
Hintermeier, Christian	
Liebl, Benjamin	
Meßmann, Gerhard	
Muck, Michael	
Pabst, Frank	
Pfeffer, Franz	
Pretzl, Albert	
Sander, Sven	
Wilhelm-Dorn, Saskia	
<b>Ortssprecher</b>	
Pretzl, Franz	
<b>Niederschriftführer</b>	
Härtl, Franz	
<b>Verwaltung</b>	
Eichinger, Sabine	
Janus, Doris	

### Nicht anwesend waren:

<b>Funktion Name, Vorname</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Stadtratsmitglieder</b>	
Haberl, Matthias	Beruflich verhindert

**Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.**

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil:

- . Begrüßung
- . Genehmigung der Niederschrift
- 1. Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohnanlage an der Ganghoferstraße"
  - Beschlussmäßige Behandlung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen
  - Fassung des Satzungsbeschlusses
- 2. 2. Änderung des Bebauungsplanes Steigäcker in Münchshofen
  - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Fachstellenbeteiligung
  - Fassung des Änderungsbeschlusses
- 3. 27. Änderung des Regionalplans Region Oberpfalz-Nord  
Neufassung des Kapitels B IX „Verkehr“ (bisher „Verkehr und Nachrichtenwesen“)
  - Ergänzende Beteiligung der Stadt Teublitz als Träger öffentlicher Belange
- 4. Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus
  - Bericht über die Vergabe von Bauarbeiten
- 4.1. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 6 Fertiggaragen samt Überdachung sowie der Anlage einer Pflasterfläche zwischen den Garagen
  - Bauort: Frankengraben, Fl.Nr. 185/2, Gemarkung Teublitz
- 5. 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Regensburger Straße (WA)" der Stadt Maxhütte-Haidhof
  - Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch
- 6. 31. Flächennutzungsplanänderung mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplanes "Zum Schwarzerberg (MD)" der Stadt Maxhütte-Haidhof
  - Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
- 7. 32. Flächennutzungsplanänderung mit gleichzeitiger 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes "Pirkensee - Südlicher Teil (WA)" der Stadt Maxhütte-Haidhof
  - Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
- . Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
- . Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung
- . Anfragen in öffentlicher Sitzung

**Öffentlicher Teil:****Genehmigung der Niederschrift**

Die Niederschrift über die Stadtratssitzung am 27.07.2017 wird genehmigt.

**Beschluss-Nr. 80****Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohnanlage an der Ganghoferstraße"**

- **Beschlussmäßige Behandlung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen**
- **Fassung des Satzungsbeschlusses**

**Sachverhalt:**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu schaffen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ aufzustellen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bis einschließlich 23.03.2017. In der Sitzung vom 17.05.2017 hat der Stadtrat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2016 zu ändern.

Die wesentlichen Änderungen umfassen Festsetzungen zum Immissionsschutz, die Konkretisierung überbaubarer Flächen, sowie die Ergänzung von Festsetzungen zu Grünordnung und Gestaltung.

In der Sitzung am 27.07.2017 hat der Stadtrat den geänderten Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ gebilligt und beschlossen, die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden durchzuführen. Bis einschließlich 22.09.2017 konnten nun erneut Einwände bzw. Stellungnahmen abgegeben werden. Die Planung wurde auf Wunsch erläutert und konnte von jedermann eingesehen werden. Auch online standen auf der Homepage der Stadt die Planunterlagen zum Download bereit.

Im Einzelnen stellen sich die eingegangenen Stellungnahmen nun wie folgt dar:

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
1.	Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 24 Emmeransplatz 8, 93039 Regensburg	23.08.2017

**Hinweise und Einwendungen**

Keine Äußerung

**Abwägung**

Kenntnisnahme , keine Abwägung erforderlich.



Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
2.	Regierung v. Oberfranken, Bergamt Nordbayern Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth	04.09.2017

### Hinweise und Einwendungen

Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

### Abwägung

Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
3.	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord Geschäftsstelle, Postfach 1260, 92657 Neustadt a. d. Waldnaab	Keine Äußerung

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
4.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Nab- burg, Abt. ländl. Strukturentwicklung Regensburger Str. 51, 92507 Nabburg	Keine Äußerung

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
5.	Amt für ländliche Entwicklung Falkenberger Str. 4, 95643 Tirschenreuth	Keine Äußerung

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
6.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Obertor 12, 92507 Nabburg	Keine Äußerung

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
7.	Landratsamt Schwandorf, Postfach 15 49 92406 Schwandorf, Abfallwirtschaft	21.08.2017

### Hinweise und Einwendungen

Nachdem die Bedenken bzw. Anregungen der komm. Abfallwirtschaft bei den Planungen berücksichtigt wurden, besteht Einverständnis mit den laufenden Planungen.

### Abwägung

Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
7.	Landratsamt Schwandorf, Immissionsschutz Postfach 15 49, 92406 Schwandorf	24.08.2017

### Hinweise und Einwendungen

Mit Schreiben vom 7.03.2017 hat das Sgb. 3.2 eine fachtechnische Stellungnahme mit Nachforderungen zu dem Bebauungsplan abgegeben. Die Nachforderungen sind erfüllt. Das Schallgutachten (Auftragsnummer 5931.1/2017 — AS, 13.7.2017) hat das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, eine nach § 29 b BImSchG anerkannte Messstelle, erstellt.

Aus fachtechnischer Sicht ist zum jetzt vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf (Stand: 27.7.2017) auszuführen:

Der im Schallgutachten empfohlene Satzungstext ist übernommen, zum Teil in den Hinweisen.

Der im Schallgutachten auf Seite 9 enthaltene Satzungstext weicht leider von der im Schallgutachten beschriebenen und bei der Berechnung angesetzten Variante bzgl. der Schalldämmung der Einhausungen ab — vgl. Schallgutachten Seite 8, 1. Unterpunkt mit dem Satzungstext Seite 9 unten. Nach dieser Beschreibung sind Wände und Decken hochabsorbierend auszukleiden. Aus fachtechnischer Sicht sind auch die Decken auszukleiden; die Auskleidung muss dabei mit hochabsorbierenden Materialien ausgeführt werden. Der Satzungstext ist im Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

Sofern der Satzungstext ergänzt ist, bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

### Abwägung

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden redaktionell ergänzt und entsprechend der Formulierung in den schalltechnischen Untersuchungen angepasst.

Eine Änderung der Planung ist darüber hinaus nicht erforderlich.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
7.	Landratsamt Schwandorf, Untere Naturschutzbehörde Postfach 15 49, 92406 Schwandorf	18.09.2017

### Hinweise und Einwendungen

Es haben sich keine für den Naturschutz relevanten Änderungen ergeben. Auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 23.03.2017, wird verwiesen. Die Hinweise werden berücksichtigt.

### Abwägung

Kenntnisnahme. Für die Stellungnahme vom 23.03.2017 wird auf den Behandlung in der Sitzung des Stadtrates vom 17.05.2017 verwiesen.

Darüber hinaus ist keine Änderung der Planung erforderlich.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
7.	Landratsamt Schwandorf, Kreisbaumeister Schober Postfach 15 49, 92406 Schwandorf	Keine Äußerung

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
8.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ- Bauleitplanung, Hofgraben 4, 80539 München	Keine Äußerung

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
9.	Wasserwirtschaftsamt Weiden. Herr Michler Am Langen Steg 5, 92637 Weiden	29.08.2017

### Hinweise und Einwendungen

Durch die erneute Auslegung werden wasserwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Wir erheben daher keine Einwendungen.

### Abwägung

Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
10.	Handwerkskammer für Niederbayern/Oberpfalz Ditthornstr. 10, 93055 Regensburg	Keine Äußerung

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
11.	Kreisheimatpfleger, Hr. Jakob Scharf Seestraße 26, 92449 Steinberg	Keine Äußerung

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
12.	IHK Regensburg, für Oberpfalz/Kelheim Eichenstraße 1, 92442 Wackersdorf	18.09.2017

### Hinweise und Einwendungen

Vielen Dank für die Beteiligung der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim am o.g. Planverfahren. Als Träger öffentlicher Belange verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 21. März 2017 und bitten diese in ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen.

### Abwägung

Kenntnisnahme. Für die Stellungnahme vom 21.03.2017 wird auf die Behandlung in der Sitzung des Stadtrates vom 17.05.2017 verwiesen.

Darüber hinaus ist keine Änderung der Planung erforderlich.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
13.	Kreisbrandrat, Robert Heinfing Falkenauer Str. 36, 92421 Schwandorf	Keine Äußerung

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
14.	Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach Postfach 14 55, 92204 Amberg	29.08.2017

### Hinweise und Einwendungen

Gegenüber dem Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2016 haben sich keine für das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach relevanten Änderungen ergeben.

Daher bestehen gegen den geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2017 seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwendungen; die Hinweise unserer Stellungnahme vom 27.02.2017 sind weiter zu beachten.

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren.

### Abwägung

Kenntnisnahme. Für die Stellungnahme vom 27.02.2017 wird auf die Behandlung in der Sitzung des Stadtrates vom 17.05.2017 verwiesen. Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in den geänderten Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus ist keine Änderung der Planung erforderlich.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
15.	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Postfach 11 64, 93158 Teublitz	01.09.2017

### Hinweise und Einwendungen

Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung erhebt gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes keine Einwände.

Folgende Auflagen sind dabei einzuhalten:

Auflagen:

Rechtzeitig vor Baubeginn sind prüffähige Entwässerungspläne vorzulegen. Der Investor ist im städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, seine Planung an die Vorgaben der Stadt Teublitz anzupassen.

Der Investor hat mit den Entwässerungsplänen eine prüffähige Berechnung vorzulegen, in der nachgewiesen wird, dass die aus dem neuen Baugebiet in die bestehende Kanalisation eingeleiteten Schmutzwassermengen von der bestehenden Kanalisation aufgenommen und schadlos abgeleitet werden können.

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Soweit hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, hat der Investor diese rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Schwandorf zu beantragen.

### Abwägung

Für die Stellungnahme wird auf die Behandlung in der Sitzung des Stadtrates vom 17.05.2017 verwiesen. Darüber hinaus ist keine Änderung der Planung erforderlich.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
16.	Stadt Burglengenfeld, Marktplatz 2-6 93133 Burglengenfeld	Keine Äußerung

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
17.	Stadt Maxhütte-Haidhof, Regensburger Str. 18 93152 Maxhütte-Haidhof	17.08.2017

**Hinweise und Einwendungen**

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass die Stadt Maxhütte-Haidhof gegen den obengenannten Bebauungsplan keine Einwendungen erhebt.

**Abwägung**

Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
18.	Stadt Nittenau, Gerichtsstr. 13, 93148 Nittenau	22.08.2017

**Hinweise und Einwendungen**

Für den o.g. Bebauungsplan gibt die Stadt Nittenau keine Stellungnahme ab, da keine städtischen Belange berührt sind

**Abwägung**

Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
19.	VG Wackersdorf, Für Gemeinde Steinberg Marktplatz 1, 93442 Wackerdorf	Keine Äußerung

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
20.	Stadt Schwandorf Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf	28.08.2017

**Hinweise und Einwendungen**

Zu den oben genannten Bauleitplanverfahren nimmt die Stadt Schwandorf wie folgt Stellung: Keine Einwendungen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.

**Abwägung**

Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
21.	PLEdoc GmbH, Leitungsauskunft und Fremdplanungsbeteiligung, Postfach 12 02 55, 45312 Essen	18.08.2017

**Hinweise und Einwendungen**

Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

### Abwägung

Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
22.	Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 12 Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg	21.08.2017

### Hinweise und Einwendungen

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:

Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 20.03.2017 Stellung genommen, diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

### Abwägung

Kenntnisnahme. Für die Stellungnahme vom 20.03.2017 wird auf die Behandlung in der Sitzung des Stadtrates vom 17.05.2017 verwiesen.

Darüber hinaus ist keine Änderung der Planung erforderlich.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
23.	Bayernwerk AG, Netzcenter Schwandorf, Herr Rückerl, Regensburger Str, 4a, 92421 Schwandorf	21.08.2017

### Hinweise und Einwendungen

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen das Planungsvorhaben gibt es keine Änderungen zur Stellungnahme vom 17. Februar 2017.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Abwägung**

Kenntnisnahme. Für die Stellungnahme vom 17.02.2017 wird auf die Behandlung in der Sitzung des Stadtrates vom 17.05.2017 verwiesen.

Darüber hinaus ist keine Änderung der Planung erforderlich.

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
24.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Garmischer Str. 19, 81373 München	15.09.2017

**Hinweise und Einwendungen**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.08.2017.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

**Abwägung**

Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich

Lfd.Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...
25.	Eon Netz GmbH Luitpoldstr. 51, 96052 Bamberg	Keine Äußerung

**Hinweise und Einwendungen**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.08.2017.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

**Abwägung**

Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich

**Teil II - Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Einwandführer/-in, lfd. Nr. 1, Schreiben vom 14.09.2017
---

**Hinweise und Einwendungen**

Da wir uns nicht in der ersten „Reihe“ zum Baugebiet befinden und somit unsere Eigensicherung seitens des Investors nicht gesichert ist, wir aber trotzdem nicht auf unverschuldeten Kosten im Fall der Fälle sitzenbleiben möchten, haben wir uns entschlossen einen unabhängigen vereidigten Bausachverständigen zu beauftragen. Dieser wird privat von uns bezahlt und wird unsere Anwesen vor Baubeginn begutachten, um einen Unterschied bei eventuellen Schäden durch den Bau nachher ermitteln zu können.

30 Eigenheimbesitzer der Ganghofer-, Rosen-, Schiller-, Anger- und Göthestr. haben sich diesem Gutachten angeschlossen.

Somit behalten wir uns vor, bei Schäden diese der Stadt in Rechnung zu stellen.

**Abwägung**

Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.

Es erfolgt jedoch folgender Hinweis:

Im Rahmen der Bauabwicklung erfolgt ein Beweissicherungsverfahren. Welche Gebäude dabei mit einbezogen werden, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Darüber hinaus gilt für durch den Bau verursachte Schäden an Gebäuden grundsätzlich das Verursacherprinzip.

Einwandführer/-in, lfd. Nr. 2, Schreiben vom 22.09.2017
---

### **Hinweise und Einwendungen**

Hiermit lege ich Widerspruch gegen den geänderten Entwurf des Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ vom 27.07.2017 (Begründung mit Umweltbericht) ein.

Der derzeitige, ländliche Siedlungsbaucharakter unter Einbindung der momentan ausreichenden Infrastruktur soll beibehalten und nicht zerstört werden.

Basis des Widerspruchs ist der Bebauungsplan und Begründung mit Umweltbericht der Innenentwicklung der Stadt Teublitz nach § 13a BauGB „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ Entwurf vom 24.11.2016 der Firma TB-Markert.

Aufgrund der geplanten Bebauung der FlSt-Nr. 120 und 129/10 der Gemarkung Teublitz gebe ich folgende weitere Einwendungen aufgrund der geänderten Planung an die Stadt Teublitz zur Prüfung, Berücksichtigung und schriftlicher Stellungnahme ein:

#### **1. Allgemeines und mangelnde Einführung in die nähere Umgebung**

Lt. dem geänderten Entwurf wird diesmal wieder auf die §§ 34 und 35 BauGB verwiesen; wörtlich heißt es dort: „Es sind daher die §§ 34 und 35 BauGB zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung heranzuziehen. Der Umgriff des Bebauungsplanes ist im Bereich FlSt. Nr. 129/10 als Innenbereich nach § 34 BauGB zu werten. Das FlSt. Nr. 120 kann zum Teil als Innenbereich nach 34 BauGB gewertet werden, aufgrund auch der heterogenen Struktur mit dem angrenzenden Gartenbaubetrieb, ist ein Teil jedoch als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu sehen.“

Unabhängig davon ist lt. dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „die Umgebung geprägt von ein-, zwei- und dreigeschossigen Einfamilienhäusern - freistehend oder als Doppelhäuser – mit Satteldächern bis zu einer Höhe von bis zu ca. 12,5 m.“

Dies ist jedoch nicht korrekt; einzig und alleine ein Gebäude hat eine Höhe von ca. 12,50 m. Und dieses Gebäude (FlSt. Nr. 129/7) ist sowohl durch die vorhandene Siedlungsstraße als auch durch den Gärtnereibetrieb von der FlSt. Nr. 120 getrennt und damit - wie bereits ausführlich dargelegt – eben nicht in der unmittelbaren Umgebung der FlSt. Nr. 120.

Lt. dem geänderten Entwurf „ermöglichen die festgesetzten Baugrenzen eine Bebauung, die in Ihrer Dimensionierung von der Umgebung abweicht.“ Auch hier wird wieder auf das Gebäude auf der FlSt. Nr. 129/7 als „in der näheren Umgebung“ verwiesen.

Des Weiteren wird auch die Anzahl der Geschossfläche als auch die Höhe der geplanten Anlagen m.E. nicht verbindlich erklärt, wenn es weiter heißt: „Ausgehend von der vorliegenden (geringen) Geländebewegung ist davon auszugehen, dass die gefassten Festsetzungen keine höheren Gebäude ermöglichen, als das Maximalmaß der umgebenden Bebauung.“

#### **2. Abstandsflächen und Baufenster:**



Lt. Entwurf heißt es hierzu: „Eine Unterschreitung der sonst erforderlichen Abstandsflächen wird durch die festgesetzten Baubehörden innerhalb der Baufenster lediglich für den Bereich der Tiefgaragenzufahrt TZ-1 ausgelöst. Dabei wird berücksichtigt, dass für den nördlichen Baukörper die Verkürzung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 6 Bay-BO bereits an zu den Außengrenzen in Anspruch genommen wird.“

Ob mit dieser Ausnahme tatsächlich die sog. 3-m-Grenze eingehalten ist, darf bezweifelt werden.

### **3. Grünordnung und Versiegelung:**

In dem Entwurf steht dazu auszugsweise folgendes: „Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine zweckentsprechende Benutzung der Verkehrsflächen erfordert (Art. 5 Abs. 1 BayBO).

Zwei Absätze weiter heißt es dazu widersprüchlich: „Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, bedingt auch durch die Zufahrten und Stellplatzflächen, sind die Möglichkeiten (Anm.: „Es soll eine angemessene Durchgrünung der Bebauung angestrebt werden“) hierfür jedoch eingeschränkt.

Damit ist m.E. dann diese sehr hohe Versiegelung überhaupt nicht lt. BayBO gerechtfertigt.

### **4. Bauabwicklung:**

Das angesprochene, durchzuführende Baustellenlogistikkonzept ist enorm wichtig. Wer überwacht die Einhaltung dieser Verordnung?

Ebenso wird auch auf die durchzuführende Beweissicherung eingegangen. Wörtlich heißt es hierzu: „Für die Beweissicherung wird dabei sowohl die Erschließungsstraßen (Beschädigungen durch Baufahrzeuge) als auch der Umliegenden Gebäude (Schäden durch Baustatik usw.) berücksichtigt. Für die umliegenden Straßen ist hierzu darauf hinzuweisen, dass die Tragfähigkeit des Unterbaus altersbedingt als gering eingestuft wird und Baufahrzeuge entsprechend gewählt werden sollten“ (Anm.: müssen!).

Da die Beweissicherung vor Baubeginn durchzuführen ist, bitten wir um entsprechende rechtzeitige Mitteilung, wann diese auf Kosten des Investors durchgeführt werden soll. Ebenso wie bei dem Baustellenlogistikkonzept stellt sich die Frage, wer dies alles dann tatsächlich genau kontrolliert?

### **5. Schallschutz:**

Lt. der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH sind die darin enthaltenen Vorschläge für die Bebauungsplansatzung wie auch die Hinweise an den Planzeichner ausführlicher und detaillierter geschildert, wie diese in dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes dann benannt sind. Warum hat man die Vorschläge nicht 1:1 übernommen??

Hier ist auch zu erwähnen, dass das o.g. Ing.-Büro bezüglich der Festlegung von Lärmpegeln folgenden Hinweis explizit benennt: „Hierzu ist eine Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde zu empfehlen.“

Vor allem auch, - wie es weiter heißt - dass nach bisheriger Rechtsprechung die Mindestanforderungen der DIN 4109/11.89 mit Beiblatt 1 im Eigentumswohnbau jedoch nicht dem geschuldeten Schallschutz genügen, da sie nicht dem Stand der Technik entsprechen, weshalb für die Schallschutzanforderungen auf die DIN 4109/11.89 mit Beiblatt 2 und die VDI 4100 verwiesen wird („Stand der Technik“).

Weiter heißt es dazu: „Das geplante Vorhaben ist entsprechend auszuführen. Variationen hierzu sind nur zulässig, wenn diese die berechneten Beurteilungspegel nicht weiter er-

höhen bzw. wenn diese nicht als relevant anzusehen sind. Ggf. ist der schalltechnische Nachweis der neuen Situation anzupassen. Die Lärmpegelbereiche und die Fassaden mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte TA Lärm sind im Bebauungsplan darzustellen.

Wer sorgt für die Umsetzung und Einhaltung dieser Maßnahmen??

#### **6. Baugrunduntersuchung:**

Die leider im Winter, am 31.01.2017 und am 09.02.2017, durchgeführten Bodenproben haben - obwohl es damals seit längerer Zeit nicht mehr geregnet hat - einen Grundwasserspiegel zwischen 2,90 m und 3,40 m ergeben - und dies bei sog. Normalwasserstand.

Die durchgeführte Baugrunduntersuchung bzw. Baugrunderkundung der Ingenieurgesellschaft für Umweltanalytik, Büro A. Szabady, hat in seinem Untersuchungsbericht einige Vorgaben für die Bebauung gegeben. Diese sind bisher ebenfalls nicht in dem Bebauungsplan erwähnt, warum?

Bspw. zeigt die Untersuchung auf, dass bei einem sog. Bemessungswasserstand (nach „nur“ normalem Regen!), die Baugruben bis zu 1,50 m in das normale Grundwasser schneiden.

Ebenso wird erwähnt, dass „aufgrund der rel. kurzen Beobachtungsdauer des Wasserstandes im Filterpegel ist es nicht auszuschließen, dass der Grundwasserspiegel im Frühjahr nochmals geringfügig höher steigt.“ Was passiert dann erst bei Starkregen oder längerem Regen??

Eine Rückverankerung des dadurch erforderlichen Spundwandverbau ist vorbehaltlich einer ausführungsfähigen, endstatischen Berechnung wohl nur nicht notwendig, „wenn die Einspanntiefe der Spundbohlen (bei einer ca. 3,5 m hohen Baugrubenwand) mindestens 4,5 m beträgt.

Hier stellt sich für die Anwohner die Frage, wie tief die Baugrube tatsächlich geplant ist und wie hoch dann die Einspanntiefe der Spundbohlen tatsächlich ist?

Bezüglich der weiteren Ausführungen der o.g. Ingenieurgesellschaft zu der Bodenplattengründung (aufgrund des GW-Standes), wie auch der angesprochenen Diskussion dazu mit dem Statiker, als auch die Thematik der Überprüfung „bei allgemein hohen Lasten“ stellt sich ebenfalls für die Anwohner die Frage, wer dies alles überprüft und bei Nichteinhalt für einen sofortigen Baustopp sorgt - wenn bis dahin nicht bereits enorme Schäden entstanden sind?

Bei den weiteren Vorgaben zu der Bauausführung und Baugrubensicherung ist es ebenfalls entscheidend, wer diese überwacht und bei Schäden haftet? - unabhängig von den weiteren Angaben: „Der Geologe ist zu den Verbau- und Gründungsarbeiten hinzuzuziehen um die hier getroffenen Angaben ggf. ergänzen zu können.“

Ich darf abschließend bemerken, dass der geplante Bau der Wohnanlagen die bisherigen Bebauungen in Teublitz um Längen (wie auch Breiten und Höhen inkl. der Ausmaße der TG!) überschreiten. Einzig die Kirche in Teublitz hat annähernd solche Dimensionen! Dies stellt für uns Anwohner nicht nur eine sehr beunruhigende Situation dar, sondern verursacht Panik, Wut und blankes Entsetzen - auch gegenüber den Entscheidungsträgern der Stadt Teublitz.

### **Abwägung**

### **Zu 1. - Allgemeines und mangelnde Einführung in die nähere Umgebung**

Das sogenannte Einfügungsgebot nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) bzw. eine Beurteilung nach § 35 BauGB (Außenbereich) trifft mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes eben nicht mehr zu, da dieser die Zulässigkeit von Vorhaben nach §30 BauGB begründet.

Gerade weil der Stadtrat erkannt hat, dass die Errichtung einer Mehrfamilienhausbebauung nicht allein aus dem baulichen Zusammenhang zulässig ist, hat er beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Die Erwähnung der §§34 und 35 BauGB im Textteil des Bebauungsplanes zielt lediglich auf die Beschreibung der bisherigen Verhältnisse ab, um die Änderung der Rechtsgrundlage zu verdeutlichen.

Hinsichtlich der Dimensionen der Bestandsbebauung erachtet der Stadtrat das geplante Maß der ermöglichten Baukörper für angemessen. Die Planung ermöglicht zwar abweichende Dachformen und in der Summe größere Baukörper als in der Umgebung vorzufinden sind, zum einen sind dabei jedoch die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten und zum anderen überschreitet die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen nicht die Referenzbauhöhe der höchsten umgebenden Bebauung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher gegenüber der umgebenden Bebauung, aber auch gegenüber dem baulich gewachsenen Stadtbild, im Allgemeinen als hinnehmbar erachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung durch den Einwandführer nicht zugestimmt wird.

### **Zu 2. - Abstandsflächen und Baufenster**

Kenntnisnahme – keine Abwägung erforderlich

### **Zu 3. – Grünordnung und Versiegelung**

Bezüglich des zulässigen Versiegelungsgrades ist die Grundflächenzahl ein maßgeblicher Faktor. Gemäß § 17 BauNVO ist für ein Allgemeines Wohngebiet ein Faktor von 0,4 zulässig. Unter dieses fallen alle baulichen Anlagen. Dieser Faktor wird im vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich nicht überschritten.

Die Obergrenzen können laut BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden (höchstens jedoch auf 0,8), wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies wurde hinsichtlich der Tiefgaragen bzw. Stellplätze in Anspruch genommen. Die Schaffung von ausreichenden Stellplätzen ist für ein gesundes Wohnverhältnis zwingend notwendig.

### **Zu 4. – Bauabwicklung:**

Die Bauabwicklung ist nicht Gegenstand des Bauplanungsrechts und wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft bzw. bei Bauausführung überwacht. Zuständig für die Überwachung der verkehrsrechtlichen Anordnungen zum Baustellenverkehr sind die Stadtverwaltung Teublitz und die Polizeiinspektion Burglengenfeld.

### **Zu 5. – Schallschutz:**

Die Genehmigungsbehörde bezüglich der Immissionsproblematik ist die „Untere Immissionsschutzbehörde“ beim Landratsamt Schwandorf.

Diese wurde ebenfalls am Verfahren mit beteiligt und hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Siehe oben Nr. 7

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden redaktionell ergänzt und entsprechend der Formulierung in den schalltechnischen Untersuchungen angepasst, insoweit wird dem Einwand stattgegeben.

Zuständig für die Einhaltung und Überwachung ist neben dem Investor selbst die Untere Immissionsschutzbehörde und die Bauaufsicht des Landratsamtes Schwandorf.

#### **Zu 6 - Baugrunduntersuchung:**

Keine Abwägung erforderlich.

Es erfolgt jedoch folgender Hinweis:

Um die Machbarkeit eines Spundwandverbau und die sich daraus ergebende Bauwasserhaltung abschätzen zu können, wurde vom Investor eine erste, grobe Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben.

Diese hat ergeben, dass die Baugrubensohlen rechnerisch zwischen 5cm und 50cm unter dem Grundwasserspiegel liegen. Hierauf muss ein Sicherheitszuschlag von 1m angesetzt werden, mit dem der Spundwandverbau und das in die Baugrube eindringende Wasser dann berechnet werden. Durch diesen Sicherheitszuschlag werden Schwankungen des Grundwasserspiegels abgedeckt.

Spundwände werden üblicher Weise mindestens in der Länge, in der sie sichtbar, sind auch in den tragfähigen Untergrund eingerammt. Dies bedeutet nicht, dass die Baugruben so tief ausgehoben werden.

Genauer Angaben hierzu können erst im Zuge der Baugenehmigung erfolgen, wenn Baugrundgutachten und Verbau-Statik vorliegen. Diese sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens.

Wortbeiträge Stadtrat:

Stadträtin Hermann-Reisinger meldet Bedenken zum Fassungsvermögen des Abwasserkanals an.

Stadtrat Pfeffer bezweifelt, dass das Beweissicherungsverfahren ordnungsgemäß durchgeführt wird.

Stadtrat Pabst appelliert an den Stadtrat, die gesamten Planungen zu überdenken und verweist auf eine aktuelle Pressemeldung zu einem Bauvorhaben in Burglengenfeld.

Auf Anfrage von Stadtrat Bitterbier erklärt Erste Bürgermeisterin Steger, dass das Planungsbüro TB Markert die Verwaltung bei der Vorbereitung der Abwägung von eingegangenen Stellungnahmen mitgewirkt hat und die Kosten hierfür laut städtebaulicher Vertrag der Vorhabensträger übernimmt.

Stadtrat Bitterbier erklärt für die SPD-Fraktion, dass die Fraktionsmitglieder viele Gespräche mit den Anwohnern geführt hätten. Bei der Bevölkerung bestehe Wut, Angst und Verzweiflung. Die SPD-Fraktion stimme deshalb dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht zu.

#### **Beschluss:**

- Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie den Anmerkungen der Verwaltung kann nach Maßgabe der Beschlussvorschläge gefolgt werden.

Im Übrigen ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander eine über die im Rahmen der Abwägung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ in der Fassung vom 27.07.2017 bisher nicht veranlasst.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ vom 27.07.2017 ist nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen und Einzelbeschlüsse zu überarbeiten und entsprechend zu ergänzen.
- Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan zur Innenentwicklung „Wohnanlage Ganghoferstraße“ unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen als Satzung.
- Der Investor hat dem Stadtrat nun eine zu billigende Erschließungsplanung vorzulegen.
- Die Verwaltung wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag auszuarbeiten, welcher notariell zu beurkunden und ebenfalls vom Stadtrat noch zu genehmigen ist.
- Dieser Satzungsbeschluss ist erst nach dem Vorliegen der vom Stadtrat genehmigten Erschließungsplanung sowie der gebilligten Notarurkunde zum entsprechenden städtebaulichen Vertrag, öffentlich bekannt zu machen, um damit den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	13
NEIN-Stimmen:	7
Persönlich beteiligt:	0

#### **Beschluss-Nr. 81**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Steigäcker in Münchshofen**  
**- Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Fachstellenbeteiligung**  
**- Fassung des Änderungsbeschlusses**

#### **Sachverhalt:**

##### **1.**

In der Sitzung am 17.05.2017 hat der Stadtrat den Entwurf zur 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Steigäcker“ gebilligt. Mit Bekanntmachung vom 11.08.2017 wurde dieser Beschluss veröffentlicht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Plan in der Zeit von 21.08.2017 bis 22.09.2017 öffentlich ausliegt und von jedermann eingesehen werden kann bzw. Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können. Die vorgezogene Fachstellenbeteiligung wurde zeitgleich durchgeführt. Dabei wurde den Fachstellen Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungen zu äußern.

Die aufgrund der Bürger- und Fachstellenbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen sollen nun beschlussmäßig behandelt werden.

Die Bedenken und Anregungen der jeweiligen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger sind einzeln vorzutragen und abzuwägen. Über jeden Einwand ist einzeln Beschluss zu fassen.

## 2.

Dem Stadtrat liegt nun folgende Liste mit den vorliegenden Einwänden sowie den entsprechenden Abwägungsvorschlägen vor.

### 1. **Regierung der Oberpfalz – Brand- und Katastrophenschutz (Schreiben vom 06.09.2017)**

Die Erschließung über Stichstraßen und noch dazu über Privatwege, auf welche die Kommune als Verantwortliche für den abwehrenden Brandschutz wenig Einfluss nehmen kann (Winterdienst, Steigung, Befestigung, Verengungen, Unterhalt usw.) ist nicht optimal, Auch ist nicht verständlich, warum im Bereich der Parzelle 1 ein Wendekreis errichtet wird, die restliche Erschließung jedoch nur über private Stichstraßen erfolgt. Das gesamte Gebiet über eine Ringstraße miteinander zu verbinden, anstelle eines Wendekreises, der nur für einen Teilbereich nutzbar ist, wäre wesentlich besser für den abwehrenden Brandschutz. Ebenfalls stellt sich die Frage, wo im Bereich der Privatwege die Hydranten gesetzt werden.

#### **Abwägungsvorschlag zu 1.**

- Bei der Projektierung der Erschließung wird die Anordnung der Hydranten mit dem Kreisbandrat. Ebenso erhält die Feuerwehr einen Plan bezüglich der verlegten Gasanschlüsse.
- Die Straße mit Wendekreis zu Parzelle 1 ist ebenfalls bereits ein bestehender Privatweg. Ein entsprechender textlicher Hinweis wird in der Planzeichnung noch ergänzt.
- Eine Ringstraße ist hier aufgrund der vorhandenen Geländeneigung nicht vorteilhaft, weil diese sehr steil werden würde.
- Der Stadt Teublitz ist die Problematik bezüglich der optimalen Gewährleistung des Brandschutzes der Feuerwehrezufahrt über Privatwege bekannt. Da die Privatwege allerdings bis auf den Privatweg mit Wendehammer nur eine Länge von unter 70 m aufweisen, dürfte dennoch die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr gegeben sein. Insbesondere wird der Brandschutz noch im nachfolgenden Bauordnungsrechtsverfahren geprüft.

### 2. **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung für die Städte Maxhütte-Haidhof und Teublitz (Schreiben vom 01.09.2017)**

Entwässerung: Die Grundstücke sind im Trennsystem zu entwässern. Das Niederschlagswasser kann alternativ zur Einleitung in den RW-Kanal auf den Grundstücken versickert werden.

Hinweis: Bezüglich der Wasserversorgung sollte ebenfalls eine Regelung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Da es sich um Privatstraßen handelt, ist der Aufwand für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung, Erneuerung, Veränderung, Stilllegung und Beseitigung sowie für die Unterhaltung der Wasserleitung ab der Grundstücksgrenze zur Bergstraße von den

Grundstückseigentümern zu tragen.

### **Abwägungsvorschlag zu 2.**

In der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Steigäcker“ werden die genannten Hinweise zur Entwässerung und Wasserversorgung mit aufgenommen.

### **3. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.09.2017)**

Die Deutsche Telekom bittet darum 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 belastende Fläche festgesetzt und eingeräumt wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline (0800/3301903) so früh wie möglich, jedoch mindestens 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

### **Abwägungsvorschlag zu 3.**

Die einzelnen Bauherren werden über die Notwendigkeit der rechtzeitigen Abstimmung mit dem zuständigen Ressort der Deutschen Telekom GmbH informiert.

### **4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Schreiben vom 30.08.2017)**

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung weist darauf hin, dass im Textteil irrtümlich das Flurstück 94/1 benannt ist. Richtig aber ist das Flurstück 94/5.

### **Abwägungsvorschlag zu 4.**

Die in der Begründung genannte Flurnummer 94/1 wird auf 94/5 geändert.

### **5. Beteiligung der Öffentlichkeit Einwandführer/-in, lfd. Nr. 1, Schreiben vom 01.09.2017**

Der Einwandführer/-in widerspricht der Nutzung des Privatweges (Zufahrt zu Bergstr. 11a, 13).

Die geplante Erweiterung des besagten Privatweges (mit Wendehammer) als Zufahrt für die Parzelle 1 (und die eventuell noch kommenden Parzellen am geplanten Wendehammer), beinhaltet auch die Nutzung im Rahmen der Bauarbeiten. Dabei wird der Privatweg zwangsläufig mit Baumaschinen und anderem Schwerverkehr befahren.

Hierfür ist dieser Privatweg nicht geeignet.

Im Rahmen der Baumaßnahmen „Bergstraße 13“ (Gebäude unterhalb des Privatweges) hat sich bereits gezeigt, dass der Hang bei fehlender Abstützung bzw. geeigneter Statik, abrutschen kann, Die nach dem Hangrutsch eingebrachten Materialien dienten zur Absicherung des Hangs und wurden als Hinterfüllung des bereits bestehenden Gebäudemauerwerks eingebracht. Die daraufgesetzte Gabionenwand stützt nun den Pri-

vatweg mit direktem Kontakt zum Gebäude „Bergstraße 13“.

Jegliche Überlastung des Privatwegs, durch Schwerlastverkehr, führt zu unmittelbaren Schäden am Bauwerk „Bergstr. 13“. Die Zufahrt zur Parzelle 1 für Baufahrzeuge oder andere Schwerlastfahrzeuge ist vor, während und nach den Baumaßnahmen zu unterbinden, die entsprechend notwendige Statik nachzuweisen, sowie die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Gebäude „Bergstraße 13“ sind sicher zu stellen.

Die aktuelle Lösung hat auch den Nachteil, dass spätere Baumaßnahmen in der Parzelle 1 und den noch folgenden Parzellen eine Nutzung für Baufahrzeuge etw. zwingend notwendig machen.

Dennoch ist die aktuell geplante Lösung für die Parzelle 1 und den noch folgenden Parzellen aus heutiger Sicht nicht sinnvoll und nicht akzeptabel. Eine Erreichbarkeit der Parzelle 1 und den weiteren Parzellen für Baufahrzeuge und Schwerlastfahrzeuge muss über einen anderen Zugang gelöst werden.

#### **Abwägungsvorschlag zu 5.**

- Der Privatweg zur Parzelle 1 ist nicht Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Steigäcker“. Dieser Privatweg ist in der rechtskräftigen Planung schon so enthalten und wurde nicht verändert.
- Dass der Hang bzw. der Privatweg bei seinem eigenen Bauvorhaben nicht ordnungsgemäß gesichert wurde, ist nicht zwingend auf die eventuelle Bebauung der Parzelle 1 übertragbar. Der künftige Bauherr wird über die Problematik informiert. Ihm wird im Rahmen des Bauordnungsrechtsverfahrens nahe gelegt, vor einer evtl. Bebauung die Statik bzw. die Befestigung des Weges überprüfen zu lassen und unter Umständen Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Da hier auch die notwendigen Leitungsverläufe verlaufen, wird der Privatweg im Rahmen der Erschließung der Parzelle 1 aufgedeckt und teilweise erneuert.
- Um spätere Streitigkeiten zu vermeiden wäre ein Beweissicherungsverfahren vor Bau durchführung sinnvoll.  
In der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Steigäcker“ wird ein Hinweis ergänzt, dass bei der Bebauung der einzelnen Bauparzellen sicherzustellen ist, dass die vorhandenen bzw. neu zu schaffenden Erschließungswege (Privatstraßen) soweit wie möglich nicht beschädigt werden und nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen sind. Unter Umständen ist ein Beweissicherungsverfahren empfehlenswert.
- Weitere Bauparzellen am Wendehammer sieht der Bebauungsplan als auch der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan nicht vor.

#### **Beschluss:**

- Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie den Anmerkungen der Verwaltung kann nach Maßgabe der Beschlussvorschläge gefolgt werden. Im Übrigen ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander keine weitere Änderung des Planentwurfes vom 15.03.2017, außer den Punkten die in der Abwägung genannte wurden, veranlasst.
- Der Stadtrat beschließt, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Steigäcker“ unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen als Satzung. Dieser Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen und die Bebauungsplanänderung ist in Kraft zu setzen.



**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	20
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 82****27. Änderung des Regionalplans Region Oberpfalz-Nord  
Neufassung des Kapitels B IX „Verkehr“ (bisher „Verkehr und Nachrichtenwesen“)  
- Ergänzende Beteiligung der Stadt Teublitz als Träger öffentlicher Belange****Sachverhalt:**

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord hat in seiner Sitzung am 23.06.2017 beschlossen, das ergänzende Beteiligungsverfahren zur o.g. Regionalplanfortschreibung durchzuführen. Die 27. Änderung beinhaltet die Neufassung des Kapitels B IV „Verkehr“ (bisher „Verkehr und Nachrichtenwesen“).

Ein ergänzendes Beteiligungsverfahren wurde notwendig, da sich bei der Abwägung der im Zuge der ersten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen zeigte, dass Änderungen am Fortschreibungsentwurf angezeigt sind. Diese wurden eingearbeitet und sind im ergänzten Fortschreibungsentwurf gekennzeichnet.

Die Stadt wird gebeten, zu der Teilfortschreibung des Regionalplans bis zum 04.10.2017 Stellung zu nehmen

Der Stadtrat beschloss in der Sitzung am 2.2.2017 (Beschluss Nr. 1/2017), gegen den damaligen Entwurf der 27. Änderung des Regionalplanes „Region Oberpfalz Nord“ bei der Neufassung des Kapitels B IX „Verkehr“ Einwände zu erheben. Es sollte im Abschnitt 4 „Straßenbau“ folgendes Ziel mit aufgenommen werden:

*„(Z) Weiterbau der Ortsumgehung Städtedreieck: Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz von Burglengenfeld (Einmündung der Umgehungsstraße in die Staatsstraße 2397) bis nach Teublitz (Teublitz Nord an der Staatsstraße 2397).“*

Der ergänzte Fortschreibungsentwurf hat die Einwände der Stadt wie folgt berücksichtigt:

4.13

...

Die Verkehrsverhältnisse im Bereich des „Städtedreiecks Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz“ sind durch den Weiterbau einer Ortsumgehung zu verbessern.

**Begründung:**

Zu 4.13

... Mit der dynamischen wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Entwicklung im Städtedreieck „Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz“ und dem Umfeld geht auch eine Verkehrszunahme einher. Um weitere Belastungen in den Ortskernen zu vermeiden und die Aufenthaltsqualität dort zu wahren sind Ortsumgehungen erforderlich. Allerdings ist der dortige Regionsteil durch vielfältige Nutzungsinteressen auf engem Raum gekennzeichnet, die sich u.a. auch in regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zu „Natur und Landschaft“ und „Bodenschätzen“ niederschlagen, die es zu beachten bzw. zu berücksichtigen gilt. Darum kommt es umso mehr drauf an, die betroffenen Belange gerecht untereinander abzuwä-

gen und schlussendlich die Trasse zu realisieren, welche die wenigsten Raumnutzungskonflikte auslöst. Ein Raumordnungsverfahren stellt hierfür ein geeignetes Instrument dar.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, gegen den Fortschreibungsentwurf zur 27. Änderung des Regionalplanes „Region Oberpfalz Nord“ bei der Neufassung des Kapitels B IX „Verkehr“ keine Einwände zu erheben.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	20
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 83****Umbau und energetische Sanierung der ehem. Schule Saltendorf in ein Mehrgenerationenhaus  
- Bericht über die Vergabe von Bauarbeiten****Sachverhalt:**

In der Stadtratssitzung am 27.07.2017 wurde die Bürgermeisterin vom Stadtrat ermächtigt, die Aufträge für die Gewerke Fliesen- und Plattenarbeiten, Estricharbeiten, Rollladenarbeiten, Schlosserarbeiten und für die mobilen Trennwände (Schreinerarbeiten) nach formaler und fachlicher Prüfung der Angebote an den jeweils wirtschaftlichsten Bieter zu beauftragen. Die Ermächtigung zur Vergabe der Metallbauarbeiten wurde bereits in der Sitzung am 01.06.2017 erteilt.

Die formale und fachliche Prüfung ergab Folgendes:

- Fliesen- und Plattenarbeiten
  - Aufforderung an 9 Firmen
  - Abgegeben 4
  - Wirtschaftlichstes Angebot 66.348,45 Euro (Haider, Teublitz)
  - Kostenschätzung 56.288,49 Euro
  
- Estricharbeiten
  - Aufforderung an 11 Firmen
  - Abgegeben 3
  - Wirtschaftlichstes Angebot 45.400,84 Euro (Brandl Innenausbau, Kelheim)
  - Kostenschätzung 39.363,12 Euro
  
- Mobile Trennwände (Schreinerarbeiten)
  - Aufforderung an 10 Firmen
  - Abgegeben 1
  - Wirtschaftlichstes Angebot 31.123,26 Euro (Dorma-Hüppe, Westerstede)
  - Kostenschätzung 28.887,25 Euro

- Rollladenarbeiten  
Aufforderung an 7 Firmen  
Abgegeben 3  
Wirtschaftlichstes Angebot 14.312,13 Euro (Sitzmann, Schönbrunn)  
Kostenschätzung 35.265,65 Euro
  
- Schlosserarbeiten  
Aufforderung an 11 Firmen  
Abgegeben 4  
Wirtschaftlichstes Angebot 46.824,12 Euro (Duschinger R.,Inh. Wilhelm J.)  
Kostenschätzung 42.670,43 Euro
  
- Metallbauarbeiten  
Aufforderung an 7 Firmen  
Abgegeben 3  
Wirtschaftlichstes Angebot 56.075,89 Euro (Schißlbauer, Schwandorf)  
Kostenschätzung 52.824,10 Euro

Die Aufträge wurden an den jeweils wirtschaftlichsten Bieter vergeben.

#### **Beschluss-Nr. 84**

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 6 Fertiggaragen samt Überdachung sowie der Anlage einer Pflasterfläche zwischen den Garagen  
- Bauort: Frankengraben, Fl.Nr. 185/2, Gemarkung Teublitz**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Errichtung von 6 Fertiggaragen samt Überdachung zwischen den einzelnen Garagen, sowie die Anlage einer Pflasterfläche zwischen den Garagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 185/2 Gemarkung Teublitz, am Frankengraben.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens entschieden werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB), ist jedoch nicht privilegiert nach §35 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben kann lediglich als sog. „sonstiges Vorhaben“ nach §35 Abs. 2 BauGB angesehen werden. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung mit Wasser und Kanal ist vorhanden, für die Garagen allerdings nicht unbedingt erforderlich. Wenn die Garagen an der im Lageplan dargestellten Stelle verwirklicht werden sollen, ist die Zufahrt zum Baugrundstück nur über ein davorliegendes Privatgrundstück möglich. Zudem müsste der in diesem Bereich offene Frankengraben auf die Zufahrtslänge vom Antragsteller verrohrt werden.

Im Hinblick auf die benachbarte Bebauung, die das potentielle Baugrundstück beidseits umrahmt, würde eine Bebauung des Grundstücks eine gewisse Abrundung des Ortsrandes darstellen.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	20
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 85****1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Regensburger Straße (WA)" der Stadt Maxhütte-Haidhof  
- Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch****Sachverhalt:**

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 11.05.2017 beschlossen, dass auf den Flurnummern 1878 und 178/11, Gem. Maxhütte-Haidhof statt bisher 9 Parzellen nunmehr 14 Wohnbauparzellen entstehen. Ebenfalls erfolgt hierdurch eine Umplanung zu einem Wendehammer. Der ursprünglich geplante Durchstich von der Henry-Goffard-Straße auf die Friedrich-Ebert-Straße über das östlich gelegene Grundstück, für das keine Abgabebereitschaft besteht, wird damit fallengelassen.

Abweichend vom bestehenden Bebauungsplan (E+I), sollen künftig die Bautypen E+D und E+1, sowie zusätzlich auch eingeschossige Bungalows zulässig sein.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Die Nordgrenze bildet die rückwärtige Grenze der Anwesen südlich entlang der Bahnhofstraße zwischen rückwärtiger Gebäudekante und der hinteren Grenze des Anwesens des Mehrfamilienwohnhauses an der Einmündung Bahnhofstraße – Friedrich-Ebert-Straße. Im Süden reicht die Änderungsfläche bis zur nördlichen Kante der Hermann-Ehlers-Straße bzw. deren Verlängerung in östlicher Richtung heran.

Gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird die Stadt Teublitz nun als Nachbargemeinde an dieser Bauleitplanung der Stadt Maxhütte-Haidhof beteiligt.

Eine naturschutzrechtliche Ausgleichsplanung liegt für diese Bauleitplanung noch nicht vor.

**Beschluss:**

Die Stadt Teublitz hat bezüglich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Regensburger Straße (WA)“ der Stadt Maxhütte-Haidhof keinerlei Einwände.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	20
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 86****31. Flächennutzungsplanänderung mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplanes "Zum Schwarzerberg (MD)" der Stadt Maxhütte-Haidhof  
- Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch****Sachverhalt:**

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 11.05.2017 beschlossen, dass für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern auf der Fl.-Nr. 1037, Gemarkung Maxhütte-Haidhof, die notwendige Bauleitplanung zur Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt werden soll. Um einen einheitlichen Ortsabschluss zu schaffen, ist der Einbezug von angrenzenden Teilflächen nördlich der Schwarzerberg Straße zudem erforderlich.

Derzeit ist im Flächennutzungsplan die o. g. Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, welche nun in ein „Dorfgebiet“ geändert werden soll. Zudem wird ein qualifizierter Bebauungsplan „Zum Scharzerberg (MD)“ aufgestellt, um für den Bereich konkret Baurecht zu schaffen. Diese Planung liegt allerdings zum jetzigen Verfahrensschritt der frühzeitigen Bürger- und Fachstellenbeteiligung noch nicht vor.

Außerdem wird erst noch ein geeignetes Planungsbüro mit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes einschließlich Umweltbericht beauftragt. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben wird auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und dargelegt, welche Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich werden.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanungen verläuft auf seiner westlichen Seite entlang der rückwärtigen Grenze der östlichen Anwesen entlang des Moosweges bzw. nördlich der Schwarzerberg Straße östlich des Anwesens Schwarzerberg Straße 39. Die südliche Grenze verläuft nördlich der als Biotop kartierten Heckenreife auf der Fl.-Nr. 1037, Gemarkung Maxhütte-Haidhof.

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird die Stadt Teublitz nun als Nachbargemeinde an dieser Bauleitplanung der Stadt Maxhütte-Haidhof beteiligt.

**Beschluss:**

Die Stadt Teublitz hat bezüglich der vorliegenden 31. Änderung des Flächennutzungsplanes mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Schwarzerberg (MD)“ keinerlei Einwände.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	20
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss-Nr. 87****32. Flächennutzungsplanänderung mit gleichzeitiger 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes "Pirkensee - Südlicher Teil (WA)" der Stadt Maxhütte-Haidhof  
- Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 27.07.2017 beschlossen, dass auf einer Fläche von ca. 1,9 ha in Pirkensee eine Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise ermöglicht wird. Das Baugebiet umfasst 27 Parzellen - eine davon für ein Mehrfamilienwohnhaus und eine Parzelle am nördlichen Ende des Hufschlags ist bereits bebaut.

Zugleich werden Flächen südöstlich und südwestlich der vorgenannten Wohnbauflächen im Bebauungsplan nicht mehr als Bauflächen, sondern nunmehr als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Durch die notwendige Anbindung an die Ortsstraße „Hufschlag“ musste das bereits offene Bauleitplanungsverfahren wegen der grundlegenden Bedeutung neu angestoßen werden.

Die betroffenen Flächen befinden sich im Wasserschutzgebiet Diesenbach III A bzw. III B. Im Osten des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie Regensburg – Hof.

Um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht werden zu können, wurde das Landschaftsarchitekturbüro Blank, Pfreimd, mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes einschließlich Umweltbericht beauftragt. Es wird auch noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und erarbeitet, welche Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich werden. Diese Unterlagen liegen demnach zur momentan laufenden frühzeitigen Bürger- und Fachstellenbeteiligung noch nicht vor.

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird die Stadt Teublitz nun als Nachbargemeinde an dieser Bauleitplanung der Stadt Maxhütte-Haidhof beteiligt.

**Beschluss:**

Die Stadt Teublitz hat bezüglich der vorliegenden 32. Änderung des Flächennutzungsplanes mit gleichzeitiger 1. qualifizierter Änderung des Bebauungsplanes „Pirkensee – Südlicher Teil (WA)“ keinerlei Einwände.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	20
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse**

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 01.06.2017 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

### Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung

- Am 23.08.2017 haben Vertreter der Bürgerinitiative Weiherdorf ein Schreiben mit 15 Fragen und Ihren Befürchtungen und Anregungen zur Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes Weiherdorf übergeben. Dem Schreiben war eine Unterschriftsliste beigefügt.  
Der Bürgerinitiative wurde mitgeteilt, dass die Fragen nach Eingang der Stellungnahmen der Fachstellen (Naturschutz, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz etc). im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Fachstellenbeteiligung beantwortet werden.
- Die Termine für die Bürgerversammlungen 2017 sind festgelegt:

Tag	Datum	Uhrzeit	Veranstaltungsraum	Für die Ortsteile
Montag	06.11.2017	19:00	Sportheimgaststätte Teublitz	Kernstadtbereich, Hugo-Geiger-Siedlung, Ziegelholz
Dienstag	07.11.2017	19:00	Schützenheim „Eichenlaub“	Saltendorf
Mittwoch	08.11.2017	19:00	Premberger Dorfstadel	Premberg
Donnerstag	09.11.2017	19:00	Gasthof Bauer	Katzdorf
Montag	13.11.2017	19:00	Gasthaus Hintermeier	Münchshofen

### Anfragen in öffentlicher Sitzung

- SPD-Fraktion, schriftliche Anfragen vom 27.09.17:

#### Frage

- Kann bitte in der SR-Sitzung nochmals detailliert erklärt werden wie der Bauzwang mit 5 Jahren für ein Baugebiet abgewickelt wird. Welche Voraussetzungen, Fristen sind maßgeblich und wann beginnt diese 5 Jahres-Frist effektiv zu laufen?

#### Antwort

Die Erschließungsträger verpflichten sich im notariell beurkundeten Erschließungsvertrag (EV), die Bauvorhaben binnen einer Frist von **5 Jahren** nach dem Wirksamwerden des EV (i.d.R. Inkrafttreten des Bebauungsplanes) fertig zu stellen. Maßgeblich für den Zeitpunkt der Fertigstellung ist der Tag der Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens. Die Frist verlängert sich um die Zeiträume, die der Erschließungsträger aus Umständen, die er nicht zu vertreten hat, gehindert ist, mit dem Bau zu beginnen bzw. das Bauvorhaben fortzusetzen.

Die Stadt hat das Recht zum Ankauf der Grundstückspartellen, wenn der Erschließungsträger seine Bauverpflichtung nicht binnen der festgelegten Frist erfüllt. Das Ankaufsrecht ist binnen 12 Monaten nach Ablauf der Fertigstellungsfrist

auszuüben. Die Stadt zahlt dem Erschließungsträger einen Kaufpreis in Höhe des Verkehrswertes.

Zur Sicherung des Ankaufsrechts werden im Grundbuch der Grundstücke eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Stadt eingetragen.

Im Falle des Verstoßes gegen die Bauverpflichtung schuldet der Erschließungsträger – unabhängig von der Ausübung des Ankaufsrechts der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000 EUR.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die vereinbarten Pflichten und Bindungen jedem Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum mit Weitergabeverpflichtung bezüglich weiterer Rechtsnachfolger weiterzugeben.

#### Frage

- Gibt es schon einen konkreten Termin ab wann der Breitband in Teublitz nun aktiviert wird. Ab welchem Zeitpunkt können die Bürgerinnen und Bürger mit schnellen Verbindungen im Internet arbeiten? Wo mit welcher Bandbreite?

#### Antwort

Als abgestimmter Inbetriebnahmetermin für den DSL-Ausbau Teublitz war der 21.09.2017 festgelegt. Aus der für den Ausbau in Teublitz zuständigen Niederlassung Rostock wurde heute der 20.11.2017 genannt.

Die verfügbaren Bandbreiten variieren je nach Entfernung zu den Schaltschränken von mehr als 30 Mbit bis zu 50 Mbit. Die Telefonleitungen zu den Gebäuden sind aus Kupfer. Kupfer dämpft das Signal, so dass der Datendurchsatz abnimmt, je länger die Strecke ist.

Versorgt wird das gesamte Gemeindegebiet mit wenigen Ausnahmen unter 30 Mbit (Kuntdorf, Frauenhof, Teile von Loinsitz und einige abgelegene Anwesen – diese sollen im Rahmen des Bundesprogrammes Breitband an das DSL-Netz angebunden werden).

Die neuen Bandbreiten stehen nur zur Verfügung, wenn die Kunden auch entsprechende Telekommunikationsverträge geschlossen haben und über die geeigneten DSL-Router verfügen.

#### Frage

- In der letzten SR-Sitzung wurde der aufgelassene Parkplatz an der ehem. B15 nördlich des Teublitz Kreisels angesprochen. Gibt es schon Aussagen, wann diese Baustelle nun ordentlich aufbereitet wird? Was wurde seit der letzten Sitzung unternommen?

#### Antwort

Es handelt sich hier um eine Baumaßnahme des staatlichen Bauamtes. Die Stadt hat keinen Einfluss auf die Ausführung der noch notwendigen Abschlussarbeiten.

#### Frage

- In der letzten SR-Sitzung wurde darum gebeten, dass man endlich versucht beim LR-Amt eine Aussage zu bekommen was die Machbarkeit eines Rad-Fahr-Streifens auf der Regensburger Str. durch Teublitz betrifft. In anderen Städten wie Burglengenfeld oder Schwandorf wurde dies ja zwischenzeitlich nach unseren ersten Anfragen auch umgesetzt. Wie ist hier der Stand dazu? Was wurde unternommen?

#### Antwort

Die Anfrage aus der letzten Sitzung wurde vor kurzem per Email an das Landratsamt weitergeleitet. Sie wird noch schriftlich nachgereicht.



### Frage

- Da wir wieder einmal eine SR-Sitzung in der Aula der Schule durchführen, möchte die SPD-Fraktion den Vorschlag machen, ob wir nicht generell die SR-Sitzungen in der Aula abhalten.  
Infrastrukturell ist alles vorhanden (Beamer, Lautsprecher, Mikro, Schalldecken,...)  
Vielleicht ist aufgrund des ausreichenden Platzes für Zuhörer auch eine gesteigerte Zunahme von Besuchern generell bei den Sitzungen damit zu erreichen.

### Antwort

Der Lehrsaal im FF-Gerätehaus ist für Sitzungen nicht optimal (räumlich beengt, schlechte Akustik usw.).

Dieser Raum hier in der Schule ist dagegen sehr gut geeignet. Die Nutzung ist jedoch in der Regel mit einem gewissen Umbauaufwand verbunden. Außerdem finden hier auch schulische Veranstaltungen am Abend statt. Heute wurde hier noch am späten Nachmittag eine Lehrerfortbildung abgehalten.

Es ist vorgesehen, nach Fertigstellung des Mehrgenerationenhauses den Mehrzwecksaal dort als Sitzungsort zu nutzen.

Der Sitzungsort ist in § 23 Abs. 2 der Geschäftsordnung festgelegt und ist ggf. durch Stadtratsbeschluss zu ändern.

2. Stadträtin Frey-Forster bittet, die Baufirma, die die Erschließungsarbeiten im Baugebiet „Schlosszelläcker“ ausführt, zur Reinigung der Zufahrtsstraße aufzufordern.  
TAFrau Eichinger entgegnet, die Firma werde wieder aufgefordert, ein Kehrfahrzeug einzusetzen.
3. Stadtrat Pfeffer fragt nach, warum die Auslegung des Bauplanentwurfes Weiherdorf erst 2 Monate nach Beschlussfassung erfolgte.  
Erste Bürgermeisterin verweist auf die dazwischen liegende Urlaubszeit. Es gebe hierfür auch keine vorgeschriebene Frist. Über den Beginn der Auslegung werden die Stadträte nicht gesondert vorinformiert, da es sich hier um eine Verwaltungsangelegenheit handelt.
4. Stadträtin Hermann-Reisinger will wissen, warum ein Holzturm am Spielplatz im Park entfernt wurde  
TAFrau Eichinger führt aus, der Turm war kaputt. Er soll im nächsten Frühjahr durch ein neues Gerät ersetzt werden.
5. Stadträtin Hermann-Reisinger erinnert an den Wunsch von Kindern und Eltern, aus der Hugo-Geiger-Siedlung, den Bolzplatz zu ertüchtigen.  
Erste Bürgermeisterin Steger sei gerne bereit mit den Kindern und Eltern zu sprechen.

**Ende der Sitzung: 21:00**

**Die Vorsitzende:**

**Der Niederschriftführer:**

gez.

gez.

**Maria Steger**  
Erste Bürgermeisterin

**Franz Härtl**  
Verwaltungsfachwirt