

Sondersitzung Stadtrat

am 29.01.2025

**Stellungnahmen und Abwägung
zum Landschaftsplan der Stadt Teublitz**

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Aufbau des Beschlusses:

- a) Vorstellung der neu ergänzten Gutachten
- b) Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
 - 1. im Rahmen der erneuten Anhörung der Fachstellen gem. § 4 Abs. 3 (BauGB)
 - 2. im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 (BauGB)

Dabei wird nicht nach den einzelnen Stellungnahmen bzw. Belangen beschlossen, sondern erst am Ende des gesamten Vortrages.

- c) Entscheidung über evtl. weitere Planänderungen über die in der Abwägung genannten hinaus

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Vorab zum Aufbau der Beschlussvorlage und den dazugehörigen Unterlagen

Die Unterlagen bestehen:

- Aus der allgemeinen Beschlussvorlage mit Schilderung des Planungsablaufs und detaillierter Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage zum Beschluss: detaillierte Abwägung der Fachstellenbeteiligung wird im Protokoll später zusammengeführt
- Stellungnahmen Öffentlichkeit tabellarisch gelistet
- Redaktionell geänderte Planunterlagen / Bericht wird noch zusammengeführt
- Ergänzte Gutachten:
 - Klimagutachten zum Planvorhaben „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“
 - Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Teublitz
 - Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz der Stadt Teublitz
 - Bericht über die Messung der Abflussmengen zur hydrologischen Beweissicherung zur Errichtung eines Gewerbegebietes

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Wie funktioniert die Abwägung

- Die Stellungnahmen der TÖB werden einzeln nacheinander abgewogen, wobei in dieser Präsentation vor allem auf die relevantesten Belange eingegangen wird.
- Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden nach den vorgebrachten Belangen (=Inhalten) sortiert

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Vorab zum Aufbau der Beschlussvorlage und den dazugehörigen Unterlagen

Gleich zu Beginn sei auch deutlich darauf hingewiesen, dass der vollständige Text der Einwände und unserer Abwägungen dazu der Behandlung und Beschlussfassung im Stadtrat unterliegt – nicht nur die in dieser Präsentation vorgetragene maßgeblichen Auszüge daraus! Die vollständigen Texte sind in der Beschlussvorlage wiedergegeben.

Fragen/Antworten/Stellungnahmen:

- Fachliche Fragen können am Ende jeder Stellungnahme direkt gestellt werden.
- Größere Statements können vor der Beschlussfassung vorgetragen werden.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Aufgrund der Entscheidung zur Normenkontrollklage des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes zum Bebauungsplan „GE/GI an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ strebt die Stadt die Änderung des rechtskräftigen Landschaftsplanes aus dem Jahr 2004 an.

Im Mai 2022 erteilte die Stadt Teublitz im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplans mit Integration in den Flächennutzungsplan dem Büro für Landschaftsplanung Dr. Schober in Freising den Auftrag zur Überprüfung und Aktualisierung des rechtsgültigen Landschaftsplanes für das Gebiet der Stadt Teublitz mit einer Größe von 38,25 km².

Der Landschaftsplan leitet sich aus §§ 8, 9 und 11 BNatSchG ab und wird in den Flächennutzungsplan integriert.

Für die Aufstellung des Landschaftsplans fand in der Zeit vom 13.03.2024 – 15.04.2024 die Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Einige Fachstellen hatten allerdings noch Fristverlängerung bis 22.05.2024 beantragt.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens sind von 29 Fachstellen sowie Naturschutzverbänden und 142 privaten Personen bzw. Bürgerinitiativen Stellungnahmen eingegangen.

Die meisten der eingegangenen Stellungnahmen – insbesondere aus der Öffentlichkeit - zielen auf das im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz ab. Der vorliegende Planentwurf des Landschaftsplans befasst sich dennoch mit dem ganzen Stadtgebiet Teublitz.

Um bereits in dieser übergeordneten Landschafts- und Flächennutzungsplanung möglichst tiefgehende Informationen zur Entscheidungsfindung bei der anstehenden Abwägung zu haben, entschied sich der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.07.2024, weitere Gutachten in Auftrag zu geben.

Diese werden nun der Reihe nach vorgestellt:

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

- Klimagutachten zum Planvorhaben „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“

**Herr Dipl. Geograph Dr. Dirk Dütemayer mit Frau Dipl. Ing. Heike Schröder aus Essen
und Herr Dipl. Ing. Matthias Rau aus Heilbronn
(per Videokonferenz)**

- Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Teublitz

Herr Dipl. Ing. Norbert Lingen von der „Markt- und Standort Beratungsgesellschaft“ aus Erlangen

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz der Stadt Teublitz

Herr Dipl. Geograph Horst Pressler von der Planungsgemeinschaft „GEO.VER.S.UM“ aus Cham

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Teil 1

Stellungnahmen und Abwägung

Träger öffentlicher Belange/Fachstellen

- Zusammenfassung –

durch die Landschaftsarchitekten

Herrn Dr. Michael Schober und

Herrn Matthias Lochmahr vom

Planungsbüro Schober aus Freising

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), 25.03.2024 / 08.05.24

Stellungnahme:

- Redaktionelle Änderungs- und Ergänzungswünsche sowie Hinweise zu verschiedenen Flurnummern, die Wald im Gemeindegebiet betreffen mit Empfehlungen zur Erhaltung und dem Schutz der Waldfunktionen mit folgenden inhaltlichen Schwerpunkten:
- Industriegebiet an der A93 AS Teublitz: Bedenken gegen die Rodung des Waldes als regionaler Klimaschutzwald mit klimaregulierenden Funktionen
- Sonderbaugebiet Waldkindergarten: Die Fläche bleibt weiterhin Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes
- Sonderbaugebiet Solar: Keine Einwände, sofern eine Pufferzone von 25 m zwischen Wald und Solaranlagen eingehalten wird
- Feststellung Wald nach BayWaldG: Jede geplante Maßnahme muss im Einklang mit dem Bayerischen Waldgesetz stehen mit Empfehlung eines Grenzabstands von 25 m zu Wäldern
- Windenergieanlagen: Die Schwerpunktfelder von Windenergieanlagen liegen ausschließlich in Waldgebieten, sodass auf die Möglichkeit einer waldschonenden Umsetzung hingewiesen wird.
- Keine Waldneugründungen im Gemeindegebiet

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), 25.03.2024 / 08.05.24

Abwägung:

- Die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden zur Kenntnis genommen.
- Industriegebiet an der A93 AS Teublitz: Der Landschaftsplan berücksichtigt die Inhalte des Waldfunktionsplanes und die naturräumliche Lage. Ein Klimagutachten wurde erstellt, das keine klimatischen Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungen feststellt.
- Sonderbaugebiet Waldkindergarten: Die Sonderfläche Waldkindergarten ist im Landschaftsplan herausgenommen und bleibt weiterhin Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes
- Feststellung Wald nach BayWaldG: Das Flurstück 309 wird vollständig als Wald dargestellt.
- Es wurden auch Windkraftstandorte außerhalb von Waldflächen geprüft, jedoch liegen alle potentiellen Standorte im Bereich von Waldflächen.
- Der Landschaftsplan sieht bereits Renaturierungsmaßnahmen und die Neubegründung von Weichholzauwäldern im Bereich der Naabaue vor.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

- **Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Nordbayern – Außenstelle Fürth, 15.04.2024**
- **Bayerischer Bauernverband, 15.04.2024**
- **Bayerische Staatsforsten – Forstbetrieb Burglengenfeld, 25.03.2024**
- **Bundesnetzagentur, 12.04.2024**
- **DB AG – DB-Immobilien, 12.04.2024**
- **Deutsche Flugsicherung (DFS), 04.04.2024**
- **IHK Regensburg für Oberpfalz, 12.04.2024**
- **Orsted Onshore Deutschland GmbH, 09.04.2024**
- **Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, 28.03.2024**
- **Stadtwerke Burglengenfeld, 10.04.2024**
- **TenneT TSO GmbH, 10.04.2024**

Stellungnahme:

Hinweise, redaktionelle Ergänzungen und Änderungen (u.a. Abstandsregelungen).

Abwägung:

Auf Ebene des Landschaftsplanes sind die Darstellungen ausreichend. Erst auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. der Objektplanung sind konkrete Hinweise, Vorgaben und Regelwerke (u.a. Abstandsflächenregelung) zu berücksichtigen.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 15.04.2024
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, 05.04.2024

Stellungnahme:

Hinweise zu bodendenkmalpflegerischen Belangen

Hinweise zu Geotopschutz und Geogefahren

Abwägung:

Alle im Gemeindegebiet liegenden Bau- und Bodendenkmäler, Geotope wie auch die Berücksichtigung von Geogefahren wurden in den Planungsunterlagen berücksichtigt und aufgenommen mit entsprechenden Informationen.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 21.03.2024

Stellungnahme:

Hinweise, dass Standorte für Windkraftanlagen im Bereich militärischer Jettieffflugstrecke bzw. im Sichtflugkorridor des US Truppenübungsplatzes Hohenfels liegt und das mit Baubeschränkungen zu rechnen ist.

Abwägung:

Die Informationen zur militärischen Jettieffflugstrecke im Bereich der Gemeinde Teublitz wie auch die möglichen Baubeschränkungen für Windkraftanlagen werden in die Begründung zum Landschaftsplan übernommen.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Bund Naturschutz in Bayern – Kreisgruppe Schwandorf (BUND), 13.04.2024

Stellungnahme:

- Landschaftsplan steht im Widerspruch zu Zielen des Regionalplans und der Landesentwicklung hinsichtlich Zersiedlung und Anbindegebot
- Unvollständige Auflistung der vorhandenen Artenausstattung
- Waldbiotopkartierung nicht dargestellt
- Ablehnung des Gewerbegebietes an der A93 aufgrund seiner naturschutz- und Klimaschutzfachlichen Wertigkeit
- Landschaftsplan wird insgesamt als unzureichend bewertet mit dem Erfordernis einer Überarbeitung unter stärkere Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Bund Naturschutz in Bayern – Kreisgruppe Schwandorf (BUND), 13.04.2024

Abwägung:

- Die Hinweise des BUND werden zur Kenntnis genommen und im Landschaftsplan berücksichtigt.
- Die Planungshoheit der Gemeinde Teublitz berücksichtigt Natur- und Landschaftsschutz sowie Ortsplanung. Die städtebauliche Entwicklung ist begrenzt und auf bestimmte Gebiete beschränkt u.a. aufgrund von Überschwemmungsgebieten und wertvollen Naturräumen. Ein Standortanalysegutachten bestätigt Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet.
- Der Landschaftsplan gibt eine Übersicht der zu erwartenden Biotop- und Artenbestände. Eine vollständige Auflistung der Arten ist aufgrund der Gemeindegröße nicht möglich. Waldbiotop- und Artenbestände sind informativ in die Unterlagen und Bestandskarte übernommen worden.
- Die Schutzgebietsausweisung des Eselweihergebietes wird empfohlen.
- Naturgefahren, wie auch klimatische und hydrologische Gegebenheiten wurden in den Planunterlagen berücksichtigt.
- Die Planung des Industrie- und Gewerbegebietes an der A93 wird trotz Konflikten fortgesetzt. Ein Klimagutachten zeigt, dass keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zudem sind umfangreiche Waldneuanpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen geplant, um den Waldverlust zu kompensieren.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Greenpeace – München u. Regensburg, 12.04.2024

Stellungnahme:

- Neues Gewerbegebiet an der Ausfahrt der A93 wurde geplant, ohne Anbindung an die Ortschaft oder ein bestehendes Gewerbegebiet.
- Der Bergrücken östlich der Autobahn dient als Wetterscheide und ist ein klimatisch wertvolles Wald-, Feucht- und Moorgebiet. Dieses Gebiet speichert mehr Kohlenstoff als andere Wälder und ist Lebensraum für gefährdete Arten.
- Das geplante Gewerbegebiet umfasst 20 Hektar und trägt übermäßig zum Flächenverbrauch bei.
- Das Vorhaben verstößt gegen Art. 20a des Grundgesetzes, der den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen für künftige Generationen vorschreibt. Wälder müssen erhalten und erweitert werden, um die globale Erwärmung unter 1,5°C zu halten.
- Waldersatz kann frühestens 30 Jahre nach Aufforstung als Ersatz gelten. Wissenschaftlich belegt ist, dass neuer Wald eine vergleichbare Funktionalität zum entnommenen Forst frühestens nach ca. 80 Jahren erreicht.
- Die Waldvernichtung zugunsten eines Gewerbegebietes würde eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage darstellen.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Greenpeace – München u. Regensburg, 12.04.2024

Abwägung:

- Der Landschaftsplan wird mit dem Flächennutzungsplan zusammengeführt und vom Stadtrat beschlossen. Dabei müssen die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Erfordernissen der Ortsplanung und den Vorstellungen der Gemeinde für die zukünftige Entwicklung abgewogen werden.
- Im Bereich des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes kommt es zu einer Zielabweichung im Vergleich zu den im Landschaftsplan aufgezeigten Entwicklungszielen. Die Gemeinde ist sich der gesetzlichen Pflichten und Aufgaben bewusst, die mit der Betroffenheit von Wald einhergehen.
- Ein Klimagutachten zum Planvorhaben Industrie- und Gewerbegebiet an der Ausfahrt A93 Teublitz wurde erstellt. Es ergab, dass vom Planvorhaben keine weiteren klimatischen Auswirkungen zu erwarten sind.
- Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet wird voraussichtlich eine Fläche von 20 ha einnehmen, was 0,52% der gesamten Gemeindegebietsfläche und 1,16% des Waldanteils im Gemeindegebiet Teublitz entspricht.
- Die geplanten oder bereits erstellten Ausgleichsflächen sind nach fachlichen Standards ausgeführt und geplant worden.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Landesbund für Vogel- und Naturschutz (LBV), 15.04.2024

Stellungnahme:

- Der vorgelegte Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Teublitz basiert auf den Elementen des aktuellen Flächennutzungsplanes und berücksichtigt frühere Stellungnahmen und juristische Auseinandersetzungen.
- Der Plan zielt darauf ab, Natur- und Landschaftsschutz auf Gemeindeebene zu fördern, wird jedoch hauptsächlich als Mittel zur Verwirklichung eines umstrittenen Gewerbegebiets an der A93 gesehen.
- Der LBV kritisiert die Pläne und fordert die Berücksichtigung von Klimaschutz, Artenschutz und Landschaftsschutz.
- Der Entwurf wird als wenig ambitioniert und naturverbrauchend bewertet, da er hauptsächlich der Realisierung des Gewerbegebiets dient und nicht den eigentlichen Zielen eines Landschaftsplans entspricht.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Landesbund für Vogel- und Naturschutz (LBV), 15.04.2024

Abwägung:

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf frühere Abwägungsbeschlüsse zum Bauleitplanverfahren GE/GI an der A93 verwiesen.
- Der Landschaftsplan wird mit dem Flächennutzungsplan zusammengeführt und vom Gemeinderat beschlossen. Dabei müssen die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Erfordernissen der Ortsplanung und den Vorstellungen der Gemeinde für die zukünftige Entwicklung abgewogen werden.
- Das geplante Gebiet Industrie- und Gewerbegebiet umfasst 20 ha, was 0,52% der Gemeindefläche und 1,16% des Waldanteils ausmacht. Sowohl das Klimagutachten wie auch das Standortanalysegutachten zeigen auf, dass das geplante Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 weiterverfolgt werden soll, aufgrund fehlender Standortalternativen im Gemeindegebiet.
- Hinweise, redaktionelle Ergänzungen und Änderungen werden in die Themenkarten sowie in die Begründung zum Landschaftsplan übernommen bzw. sind zum Teil bereits eingearbeitet worden (u.a. Erweiterung bedeutsamer Arten, Detaillierung der Ausführungen in der Begründung zum Landschaftsplan, Reduzierung der Gewerbeflächen westlich von Läpple).

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf, 23.05.2024

Stellungnahme:

- Redaktionelle Ergänzungs- und Änderungswünsche (u.a. Darstellung von Waldbiotopen, Herausnahme des Waldkindergartens als SO)
- Im Allgemeinen besteht Einverständnis mit den vorgelegten Unterlagen, jedoch gibt es Widersprüche in Bezug auf die Ziele des Landschaftsplans, insbesondere hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes und des geplanten Gewerbegebiets an der Autobahnanschlussstelle Teublitz.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf, 23.05.2024

Abwägung:

- Hinweise, redaktionelle Ergänzungen und Änderungen werden in die Themenkarten sowie in die Begründung zum Landschaftsplan übernommen bzw. sind zum Teil bereits eingearbeitet worden (u.a. Waldbiotop, Reduzierung der Gewerbeflächen westlich von Läpple).
- Es gibt Zielkonflikte zwischen der Errichtung von Siedlungsflächen und dem Natur- und Landschaftsschutz. Diese werden im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde Teublitz abgewogen.
- Ein Klimagutachten zeigt, dass vom Planvorhaben keine weiteren klimatischen Auswirkungen zu erwarten sind. Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen werden darin beschrieben und in der weiteren Planung berücksichtigt.
- Insgesamt wird deutlich, dass Abwägungsprozesse erforderlich sind, um eine weitere Entwicklung der Gemeinde Teublitz zu ermöglichen, ohne die naturschutzfachlichen Grundlagen zu vernachlässigen.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

- **Fachstelle Bodenschutz, LRA Schwandorf, 04.04.2024**
- **Fachstelle Wasserrecht, LRA Schwandorf, 04.04.2024**

Stellungnahme:

- Hinweise sowie redaktionelle Änderungswünsche

Abwägung:

- Hinweise sowie redaktionelle Änderungen werden in die Unterlagen zum Landschaftsplan übernommen bzw. sind zum Teil bereits eingearbeitet worden.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Regierung der Oberpfalz, 17.05.2024

Stellungnahme:

- Die Regierung der Oberpfalz hat den Landschaftsplan-Entwurf der Stadt Teublitz aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung geprüft.
- Die Regierung der Oberpfalz erhebt keine Einwendungen gegen den Entwurf zum Landschaftsplan und weist darauf hin, dass die bekannten raumbedeutsamen Einrichtungen und Planungen in den Unterlagen berücksichtigt wurden.

Abwägung:

- Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

- **Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern, 17.04.2024**
- **Regionaler Planungsverband – Regierung Oberpfalz, 16.04.2024**

Stellungnahme:

- Hinweise, redaktionelle Ergänzungs- und Änderungswünsche (u.a. Erweiterung der Folgenutzungen auf Abbauf Flächen, Darstellung eines Stillgewässers in der Grube Auhofweiher)

Abwägung:

- Hinweise und redaktionelle Ergänzungen werden in die Unterlagen zum Landschaftsplan berücksichtigt, übernommen bzw. sind zum Teil bereits eingearbeitet worden.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Wasserwirtschaftsamt Weiden, 12.04.2024

Stellungnahme:

- Zu einigen Punkten wurden redaktionelle Änderungen/Ergänzungen sowie eine detaillierte Ausarbeitung der wasserwirtschaftlichen Belange in der Begründung zum Landschaftsplan vorgebracht.
- Allgemeine Hinweise mit dem Umgang der Ressource Wasser, insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel und seine Folgen.
- Das Wasserwirtschaftsamt Weiden stimmt den Unterlagen zum Landschaftsplan grundsätzlich zu.

Abwägung:

- Hinweise, redaktionelle Ergänzungen wie auch Konkretisierungen der wasserrechtlichen Belange sind in den Unterlagen zum Landschaftsplan bereits berücksichtigt worden bzw. werden noch eingearbeitet.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Teil 2

Stellungnahmen und Abwägung

Öffentlichkeit

- Zusammenfassung -

durch Frau Doris Janus

Verwaltungsfachwirtin – Bauverwaltung Stadt Teublitz

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

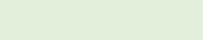
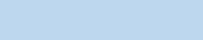

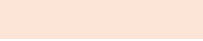









Sachverhalt:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die sich wie folgt gliedern:

Einsprüche nach Stadtgebiet:	
Teublitz:	16
Maxhütte-Haidhof:	96
Burglengendorf:	17
außerhalb Städtedreieck:	12
ohne Adresse/leer:	1
GESAMTZAHL:	142














Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

	Natur/Waldschutz im Allgemeinen, Erhalt CO2-Speicher, Luftreinigungsfilter
	Klimaschutz Allgemein / Klimaschutzwald
	Artenschutz/Biotop/Sumpfwald
	Standort, Alternativen suchen, Leerstände nutzen (Beispiele: altes Eisenwerk, alte Tegelgrube, Hansa-Werk)
	Flächenverbrauch, Flächenfraß, Flächenverbrauch durch Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets des GI/GE an der A93
	Gewerbeförderung/Gewerbeansiedlung/Gewerbesteuereinnahmen fraglich - kein Bedarf - Ansiedlungen im Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost
	Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz, Zerstörung der Quelle, Wasserhaushalt, Weihergebiet, Boden, Graben/Hochwasserschutz
	Landschaftsbild/Heimat bewahren - Landschaftsbild zerstückelt auch durch Windvorrangflächen
	Interkommunale Lösung
	Schutz FFH-Gebiet "Schwarzer Berg", Landschaftsschutzgebiet "Samsbacher Forst"?
	Anbindegebot
	keine Verbesserung der Arbeitsplatz- bzw. Pendlersituation/Keine neuen Arbeitsplätze notwendig, Fachkräftemangel
	Zusammenhängendes Waldgebiet

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

	Koalitionsvertrag Bay. Staatsregierung, Zitat Söder Klimaschutzwald
	Lärmbelästigung (für dort beschäftigte Leute), Wald Lärmschutz, Lichtverschmutzung, Hitzeschutz, Luftverschmutzung
	Ausgleichsplanung nicht gleichwertig bzw. vergleichbar, Ausgleich nicht am Ursprungsort
	Naherholungsgebiet zerstört, Naherholungsgebiet Eselweiher schützen
	Finanzierung über Schulden, hohe Erschließungskosten, kein Konzept, Rentabilität, Finanzierung Erschließung Wasser/Kanal
	Bessere Bürgerbeteiligung/mehr Transparenz/Verfahren Bauleitplanung wird kritisiert
	Fernverkehr durch Teublitz/erhöhtes Verkehrsaufkommen/keine Abbiegespur/Schienenanschluss
	Nachhaltigkeit für zukünftige Generationen, Lebensgrundlagen sichern
	Oberflächenwasserversickerung/Niederschlagswasserversickerung fraglich/nicht gelöst/Schichtwasser/Regenrückhaltebecken/Überflutungen
	Boden soll nicht verdichtet/versiegelt werden
	Urteil VGH - Gericht lehnt Gewerbegebiet ab
	Ziele Landschaftsplan im Widerspruch zur Ausweisung Gewerbegebiet A93 - kein Vorrang Landschaftsplanung sondern Priorisierung Gewerbegebiet
	weitere Belange - Abwägung einzeln

28 verschiedene, teilweise ähnliche Belange

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Natur-/Waldschutz im Allgemeinen
Zusammenfassung	<p>Mit Worten wie:</p> <p>„Schützt unsere Wälder/die Natur“,</p> <p>„Bäume sind lebenswichtig für die Menschen“ oder</p> <p>„Der Wald muss als wichtiger CO²-Speicher erhalten bleiben“,</p> <p>sprechen sich zahlreiche Personen gegen eine beabsichtigte Rodung aufgrund der geplanten Gewerbegebietsausweisung an der Autobahnanschlussstelle der A93 aus.</p> <p>Intakte Wälder wie dieser sind mit den dortigen Bäumen, Beeren, Pilze dafür da Tiere zu schützen. Insbesondere der dortige Klimaschutzwald muss erhalten bleiben.</p> <p>Der Wald dient als unverzichtbarer Luftreinigungsfilter.</p> <p>Staatswald darf nicht weniger werden.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Natur-/Waldschutz im Allgemeinen
Abwägung:	<p>Der Waldbestandsverringerung wird bzw. wurde bereits durch umfangreiche Aufforstungs- und Waldverbesserungsmaßnahmen im Rahmen der Ausgleichsplanung und -umsetzung entgegengewirkt.</p> <p>Dem Freistaat Bayern gehen durch die Ausweisung überdies keine Waldflächen verloren. Die Stadt Teublitz hat bereits flächengleich, hochwertige Waldflächen von Privatpersonen erworben, welche teilweise schon an den Bayerischen Freistaat (Staatsforsten) übereignet wurden bzw. im Rahmen des Grunderwerbs dann noch getauscht werden.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Natur-/Waldschutz im Allgemeinen
Abwägung:	<p>Der dortige Wald ist in seiner vorhandenen Struktur durchaus intakt. Allerdings ist kein vergleichbar gut geeigneter Alternativstandort vorhanden.</p> <p>Bezüglich des Eingriffs in den Klimaschutzwald erstellte Umweltmeteorologe Dipl.-Geogr. Dr. rer. nat., Dirk Dütemeyer aus Essen ein Klimaschutzgutachten. Diese Untersuchung schätzt und bewertet die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens bezüglich der Themen sommerliche Wärmebelastung, lokale Winde, CO2-Budget, Luftqualität, Windwurf und Wasserhaushalt. “</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Natur-/Waldschutz im Allgemeinen
Abwägung:	<p>Da bereits der Ist-Zustand des Plangebiets keine klimatischen Wirkungen auf die umliegenden Siedlungsbereiche zeigt, sind vom Planvorhaben keine weiteren Klima-Auswirkungen insbesondere für die nahe liegenden Ortschaften Katzheim und Meßnerskreith zu erwarten. Für noch weiter entfernt liegende Orte ergeben sich aufgrund der Entfernung ebenso keinerlei Auswirkungen.</p> <p>Der Eingriff in den Klimaschutzwald wird daher im Hinblick auf die Notwendigkeit zur Schaffung von Industrieflächen an diesem Standort als erforderlich und hinnehmbar erachtet.</p> <p>Für die dort lebenden Tier- und Pflanzenarten ist noch ausreichend Lebensraum in dem umliegenden Waldverbund vorhanden.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Klimaschutz Allgemein
Zusammenfassung	<p>In Zeiten des Klimawandels ist aufgrund der immer größer werdenden Trockenperioden der Erhalt jeglicher Bäume, insbesondere in feuchten Sumpf-/Moorwäldern besonders wichtig. Die Moose und der vorhandene Waldboden dort speichern neben den Bäumen besonders viel CO².</p> <p>Auch für das Kleinklima und das regionale Klima ist dieser Wald von besonderer Bedeutung. Es ist daher der Bereich des Plangebiets im Regionalplan Oberpfalz-Nord als Immissionsschutz bzw. Klimaschutzwald eingestuft.</p> <p>Der Klimaschutz sollte in seiner Wichtigkeit vor gewerblicher Nutzung stehen.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Klimaschutz Allgemein
Abwägung:	<p>Der im Plangebiet vorhandene Wald ist als Klimaschutzwald eingestuft. Um dessen Wirkung fürs regionale Klima einordnen zu können, wurde ein Klimagutachten von Dr. Dirk Düttemayer und seinen Partnerbüros erarbeitet.</p> <p>Die Untersuchung ergab, dass sich der Wald des Plangebietes im Gegensatz zu den Siedlungen Teublitz und Katzheim thermisch als mild und ohne sommerliche Wärmebelastung darstellt, zudem zeigen sich die Austauschverhältnisse für Kaltluft sehr schwach, da mangels Ventilationsbahnen keine Wirkungen auf die Siedlungen bestehen.</p> <p>Die im Plangebietsbereich über den Baumkronen zu erwartenden lokalen Kaltluftflüsse sind bereits im Ist-Zustand zu niedrig und langsam sowie bezüglich des Erreichens des Siedlungsrandes zu segmentiert, sodass sie nicht zu einer Belüftung der Siedlungsbereiche beitragen. Das Planvorhaben hat auch keinen zusätzlichen Einfluss auf die mangelnde Kaltluftventilation.</p> <p>Der Plangebietsbereich wird daher als klimatischer Ausgleichsraum von nur geringer Bedeutung eingestuft. Eine Wirkung auf Siedlungen ist nicht gegeben. Die klimatische Wohlfahrtswirkung bleibt auf die örtliche Erholfunktion beschränkt.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

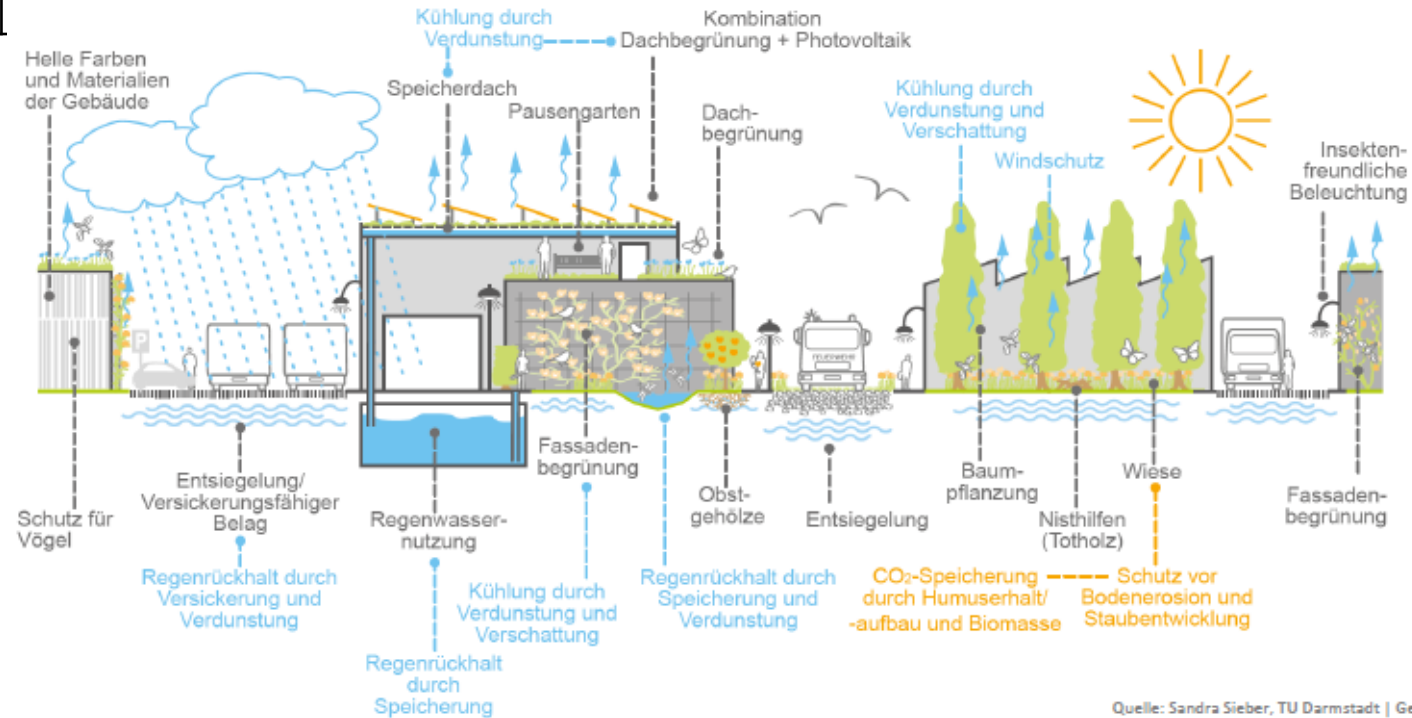
Belang	Klimaschutz Allgemein
Abwägung:	<p>Der weiterhin um das Plangebiet gelegene Wald hat hierbei im Sinne einer Immissionsschutzpflanzung eine puffernde Wirkung bezüglich Spurenstoffe und Lärm, zumal aufgrund der vorgeschlagenen Gebäudehöhen die Baukörper niedriger als der Wald sein werden, sodass das Windfeld der Umgebung kaum gestört werden dürfte. Daher wird im Gutachten vorgeschlagen, in den Festsetzungen des Bebauungsplans die maximale Gebäudehöhen von 18 m ü. Gr. nicht zu überschreiten. Der bisherige Bebauungsplan sah eine Maximalhöhe von lediglich 15 m ü. Gr. vor.</p>



Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Klimaschutz Allgemein
Abwägung:	Darüber hinaus beinhaltet eine klimaoptimierte Bebauung idealerweise Maßnahmenbündel aus aufgelockerten Gebäudeanordnungen ohne Gebäuderiegel, unversiegelte, optimaler-weise begrünte Flächen, helle Oberflächen von Gebäuden und Versiegelungsflächen, Dach und Fassadenbegrünungen, Verschattungen sowie energiesparende Bauweise und Nutzung regenerativer Energiequellen. Vielen davon war ebenfalls schon im Bebauungsplan GE/GI mit vorgegeben.



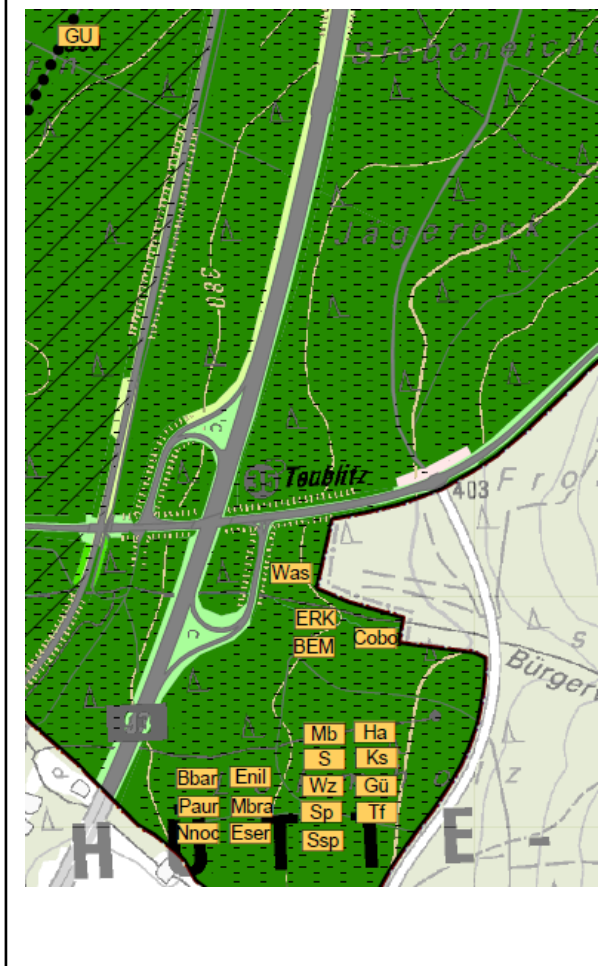
Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Artenschutz
Zusammenfassung	<p>Der Wald weist eine hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen auf. Einige davon sind auf der sog. „Roten-Liste“ bzw. in der Vorstufe davon. Es sind zahlreiche besonders und streng geschützte Arten vorhanden, wie z. B. Erdkröten, Bergmolche, Fledermäuse, Laufkäfer usw. Diese Tiere und auch Pflanzen verlieren Teile ihres Lebensraums, bzw. sind der Gefahr der Tötung ausgesetzt.</p> <p>Insbesondere dort, wo das Gewerbe- und Industriegebiet an der A93 geplant ist, zeigt der Landschaftsplan eine deutliche Artenvielfalt auf, was die naturschutzrechtliche Wichtigkeit dieser Fläche zeigt und daraus folgend das hohe Schutzbedürfnis.</p> <p>Der Erhalt der Biodiversität ist ein wichtiges Ziel.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Artenschutz
<p data-bbox="155 321 754 385">Abwägung</p>  <p>The map shows a landscape plan for Teublitz. It features a central road network, including a highway interchange. The surrounding areas are shaded in green, indicating forested or natural areas. Various locations are marked with labels: 'GU' in the top left, 'Teublitz' in the center, 'Was' below it, 'ERK', 'BEM', 'Cobo' to the right, and a grid of species codes (Mb, Ha, S, Ks, Wz, Gü, Paur, Mbra, Sp, Tf, Nnoc, Eser, Ssp) in the bottom left. The map also shows topographic features like 'Lagersee' and 'Bürger'.</p>	<p data-bbox="754 321 2387 714">Innerhalb des Plangebiets des „GI/GE an der A93“ gab es bereits umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchungen und auch Sichtmeldungen, daher liegen hier genauere Erkenntnisse vor als im übrigen Stadtgebiet bzw. Geltungsbereich des Landschaftsplans. Diese vorhandenen genaueren Untersuchungsergebnisse bezüglich vorkommender Arten wurden in den Landschaftsplan - trotz der eigentlich hohen maßstäblichen Darstellungstiefe eines Landschaftsplans - möglichst detailliert dargestellt.</p> <p data-bbox="754 771 2387 999">Ein Vergleich mit anderen Landschaftsbereichen hinsichtlich der Artenvielfalt kann daraus somit nicht erfolgen, weil dazu flächendeckend genauere Angaben/Kenntnisse fehlen und auf dieser übergeordneten Planungsebene auch nicht notwendig sind.</p> <p data-bbox="754 1056 2387 1343">Allerdings wird mit dieser Auflistung der Arten aufgezeigt, dass in einer weiterführenden Bauleitplanung der Artenschutz mit gesteigerter Wichtigkeit zu prüfen bzw. zu beachten ist. Diese Kenntnis der vorhandener Arten stellt kein Planungshindernis dar. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Schutz dieser Arten bzw. deren Lebensraumes vorzusehen, was auch erfolgt ist.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang

Abwägung



Artenschutz

Bei den saP-relevanten (= EU-rechtlich geschützten) Arten kommt es mit Durchführung der geplanten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu keine Verbotstatbestände nach §°44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wird im Rahmen eines erneuten Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „GI/GE an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ wiederholt und die vorliegenden Daten aktualisiert und konkretisiert.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Standort, Alternativen suchen, Leerstände nutzen (z. B. Hansa, altes Eisenwerk)
Zusammenfassung	Das Plangebiet sollte nicht an dieser Stelle ausgewiesen werden. Der Standort ist aufgrund des dortigen Waldgebiets und aufgrund der Nähe zu den Ortschaften Katzheim und Meßnerskreith nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Es sollte ein anderer Standort gesucht und Leerstände genutzt werden. Verschieden Standortalternativen wurden vorgeschlagen. Es sollte gemeinschaftlich im Städtedreieck nach Alternativen gesucht werden.

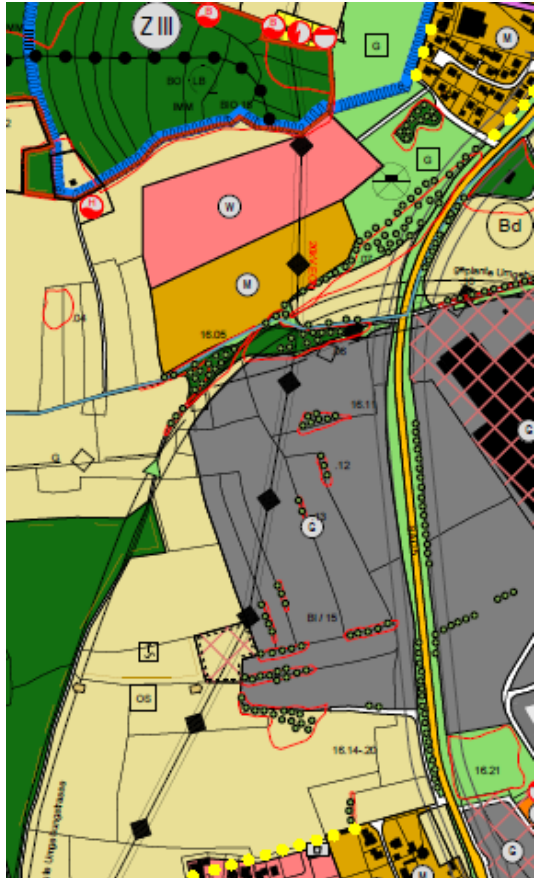
Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Standort, Alternativen suchen, Leerstände nutzen (z. B. Hansa, altes Eisenwerk)
Abwägung	<p>Die Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus Erlangen erstellte nun ein neues Standortanalyse- und Bedarfsgutachten. Es wurden auch Potentialflächen in bestehenden Misch- und Gewerbeflächen in Teublitz überprüft.</p> <p>Letztlich hat sich aus der Prüfung sämtlicher potenziell nutzbarer Flächen im Stadtgebiet als auch im Städtedreieck keine sinnvolle Alternative zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächenarealen feststellen lassen.</p> <p>Die aktuelle Verkehrsuntersuchung des Ing.Büros GEO.VER.S.UM von November 2024 ergab, dass insbesondere am Knotenpunkt Fischbacherstraße/Staatsstraße 2397 trotz Lichtsignalanlage eine mittlere bis schlechte Leistungsfähigkeit besteht.</p> <p>Aufgrund der Einstellung der Planung zum Bau der Umfahrungsstraße im Städtedreieck ist mit deren Entlastungswirkung für das vorhandene Straßennetz auch nicht mehr zu rechnen. Die Ausweisung kurz- bis mittelfristig verfügbarer Gewerbeflächen ist aufgrund der Verkehrsbelastung somit vor allem östlich des Stadtkerns Richtung Autobahn oder direkt an dieser sinnvoll, da vor allem der Schwer- und Lieferverkehr in den Ortstraßen dadurch nicht weiter zunimmt.</p>

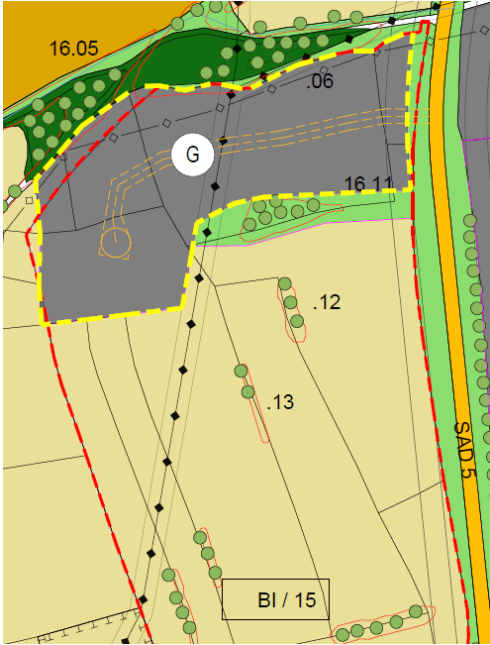
Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Standort, Alternativen suchen, Leerstände nutzen (z. B. Hansa, altes Eisenwerk)
<p data-bbox="155 362 377 421">Abwägung</p> 	<p data-bbox="733 362 2384 535">Eine Nachfrage für großflächige Gewerbegrundstücke kann durch Leerstände insbesondere in Teublitz nicht befriedigt werden, da dafür keine entsprechenden leerstehenden Immobilien vorhanden sind.</p> <p data-bbox="733 606 2384 849">Selbst das im Flächennutzungsplan dargestellte, potentielle Gewerbegebiet gegenüber der Firma Läßple wird nur als bedingt geeignet eingestuft, da dies eine sehr große Bündelung von Gewerbeflächen bedeuten würde mit eventuellen nachteiligen klimatischen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen.</p> <p data-bbox="733 921 2384 1149">Durch den Verzicht auf die Umgehungsstraße ist eine Verkehrserschließung dieses Gebietes gegenüber Läßple in der Größenordnung schwierig. Es wird daher vorgeschlagen, das Gewerbegebiet gegenüber Läßple im weiteren Verfahren von 11,5 ha auf ca. 2,8 ha deutlich zu reduzieren.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Standort, Alternativen suchen, Leerstände nutzen (z. B. Hansa, altes Eisenwerk)
Abwägung	<p>Mit dieser Reduzierung der Gewerbepotentialfläche werden auch die dort vorhandenen Biotopflächen nun nicht mehr mit überplant.</p>  <p>Ergänzende Ausführungen zum Thema „Gewerbeflächen im Städtedreieck“ unter dem Belang „Interkommunale Lösung“.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Flächenverbrauch
Zusammenfassung	<p>Es wird mehrfach Kritik am Flächenverbrauch geübt. Zu einer Zeit in der „Flächensparen“ in aller Munde ist, sollte die Stadt nicht in dem hohen Maß die vorhandene Fläche verbrauchen.</p> <p>Auf den Verweis auf die Zielvereinbarung der Bay. Staatsregierung wird im Punkt <u>Koalitionsvertrag Bay. Staatsregierung</u> eingegangen.</p> <p>Siehe auch Ausführungen zu Bodenversiegelung und -verdichtung und Standortalternativen</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Flächenverbrauch
Abwägung	<p>Der Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen wurde für die Stadt Teublitz im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung ermittelt und mit der Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanung – abgestimmt.</p> <p>Lediglich das Gewerbe- und Industriegebiet stellt eine größere, zusammenhängende Entwicklungsfläche dar, was bedingt ist durch die geplante Nutzung, die nicht ortsangebundene Lage an der Autobahn und die voraussichtlich hohen Erschließungskosten.</p> <p>Mit der neu vorgesehenen Reduzierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche G-e (gegenüber Läpple) von 11,5 ha auf nun nur noch ca. 2,8 ha wird weiterhin in Teublitz vergleichsweise flächensparend geplant.</p> <p>Großflächige Industrie benötigt tatsächlich einen hohen Flächenverbrauch. Bisher hat Teublitz nur ein derartiges Gebiet (Läpple) und diese Nutzung bringt der Stadt neben zahlreichen Arbeitsplätzen auch wichtige Gewerbesteuerereinnahmen.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Gewerbeförderung, Gewerbeansiedlung/ Gewerbesteuerereinnahmen fraglich
Zusammenfassung	<p>Es steht bis Dato noch nicht fest, welche Betriebe sich im Planungsgebiet ansiedeln werden. Die Stadt hält alle Anfragen geheim. Es ist fraglich, ob überhaupt so eine große Nachfrage an Gewerbeflächen besteht und ob die Firmen, die sich später ansiedeln, auch wirklich in Teublitz Gewerbesteuer zahlen. Insbesondere der eklatante Rückgang der Bautätigkeit und das vorsichtige Investitionsverhalten von privaten Wirtschaftsbetrieben lässt daran zweifeln, dass die Bauflächen des Gewerbe- und Industriegebiets auch tatsächlich genutzt/gebraucht werden.</p> <p>Diese „Förderung für Gewerbe“ steht nicht im Verhältnis zur Naturvernichtung an dieser Stelle.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Gewerbeförderung, Gewerbeansiedlung/ Gewerbesteuerereinnahmen fraglich
Abwägung	<p>Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist es nicht möglich, die Gewerbeanfragen öffentlich zu kommunizieren. Es kann aber gesagt werden, dass es sich derzeit um Anfragen von Betrieben im Bereich der Logistik, Produktion (Maschinen, Lebensmittel), des Großhandels usw. handelt, die teilweise einen erhöhten Flächenbedarf aufweisen.</p> <p>Eine Nachfrage nach Bauland ist durchaus gegeben. Sowohl durch die verkehrsgünstige Lage an der Autobahn, als auch durch die Tatsache, dass im Städtedreieck in den letzten Jahren sehr wenig Gewerbeflächen geschaffen wurden.</p> <p>Der Bedarf an Gewerbeflächen wurde im Rahmen des Standort- und Bedarfsgutachtens der Markt und Standort mbH auch nochmals rechnerisch für die künftigen Jahre prognostiziert.</p> <p>Die Entwicklung bis heute stellt sich demnach deutlich positiver dar als 2014 erwartet.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Gewerbeförderung, Gewerbeansiedlung/ Gewerbesteuerereinnahmen fraglich
Abwägung	<p>Dem im aktuellen Gutachten errechneten Bedarf stehen derzeit keine bzw. nur unzureichende Flächenreserven im Stadtgebiet zur Verfügung.</p> <p>Aufgrund der engen wirtschaftlichen Verflechtungen im Städtedreieck, können die Entwicklungen in den Nachbarstädten nicht unberücksichtigt bleiben. Siehe dazu weitere Ausführungen im Themenblock „Interkommunale Lösung“.</p> <p>Hinsichtlich Gewerbesteuerereinnahmen ist kaum eine mittel – langfristige Prognose möglich. Eine Verschlechterung wird aufgrund fehlender Konkurrenzbeziehungen zu vorhandenen Betrieben sicher nicht der Fall sein. Darauf ist bei der Grundstücksvergabe zu achten.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Gewerbeförderung, Gewerbeansiedlung/ Gewerbesteuerereinnahmen fraglich
Abwägung	<p>Der Natur- und Waldschutz hat sowohl gesellschaftlich als auch politisch eine sehr hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der aktuellen Gesetzgebung wider.</p> <p>Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff aufs Mindestnotwendige zu begrenzen.</p> <p>Es kann nicht von einer „übertriebenen Gewerbeförderung“ im Verhältnis zur Naturvernichtung gesprochen werden. Hier wird auf die Ausführungen zum Natur- und Waldschutz verwiesen.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz, Zerstörung der Quelle, Wasserhaushalt, Weihergebiet, Schadstoffe gelangen in Grundwasser/ Boden, Graben/Hochwasserschutz
Zusammenfassung	<p>Das Gewerbe- und Industriegebiet</p> <ul style="list-style-type: none">- zerstört die dort namenlose Quelle- beeinträchtigt den Wasserhaushalt allgemein und den des Bürgerweihergrabens- bringt die Gefahr, dass Schadstoffe in das Grundwasser bzw. den Boden gelangen- beeinträchtigt das Eselweihergebiet/den Hochwasserschutz- schadet der Trinkwasserversorgung der Stadt Maxhütte-Haidhof

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz, Zerstörung der Quelle, Wasserhaushalt, Weihergebiet, Schadstoffe gelangen in Grundwasser/ Boden, Graben/Hochwasserschutz
Abwägung	<p>Die namenlose Quelle wird in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden gefasst und im Südwesten des Planungsgebietes wieder in ihren bestehenden Ablaufgraben eingeleitet.</p> <p>Um die Schüttung der Gräben genauer beurteilen zu können, wurde ein Gutachten bezüglich der Abflussmessungen zur hydrologischen Beweissicherung zur Errichtung eines Gewerbegebietes durchgeführt.</p> <p>Das hydrologische Monitoring an den beiden gemessenen Einzugsgebieten/Gräben wurde über einen Zeitraum von 28 Monaten durchgeführt. Hierbei wurden die hydrologischen Jahre 2022 und 2023 weitgehend komplett erfasst und lassen Betrachtungen zu verschiedenen hydrologischen Zuständen zu. Die beobachteten Abflussmengen sind insgesamt als gering zu beurteilen. Der Wasserhaushalt für die Unterlieger des namenlosen Grabens wird daher möglichst unbeeinträchtigt erhalten bleiben.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz, Zerstörung der Quelle, Wasserhaushalt, Weihergebiet, Schadstoffe gelangen in Grundwasser/ Boden, Graben/Hochwasserschutz
Abwägung	<p>Der Bürgerweihergraben bleibt im Planungsgebiet, wie auch im Landschaftsplan dargestellt, als offener Graben unverändert erhalten. Weder an den Zulauf-Verhältnissen (Durchlass Kreisstraße), noch am Ablauf Richtung Autobahn sind Änderungen vorgesehen. Zudem bleibt nun ein 40-80m breiter Schutzstreifen entlang des Grabens erhalten.</p> <p>Wenn der Boden jetzt sickerfähig ist und das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen kann, wird er dies auch künftig (u. U. gedrosselt) aufnehmen können. Somit ergeben sich kaum Beeinträchtigung des allg. Wasserhaushalts.</p> <p>Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gibt es Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TRENOG, usw.) und Merkblätter, die im Bebauungsplan als zwingend einzuhalten vorgeschrieben werden. Über diese Regelwerke wird die Versickerungsmenge und die erforderliche Reinigung vor der Versickerung (oder vor Einleitung) vorgegeben. Der Eintrag von Schadstoffen in Grundwasser und Boden wird so vermieden.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz, Zerstörung der Quelle, Wasserhaushalt, Weihergebiet, Schadstoffe gelangen in Grundwasser/ Boden, Graben/Hochwasserschutz
Abwägung	<p>Im Bebauungsplan des Industrie- und Gewerbegebiet an der AS Teublitz sollte z. B. durch Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen der sog. Abflussbeiwert gesenkt werden.</p> <p>Auch sind Verkehrsflächen möglichst versickerungsfähig auszuführen und zudem eine Versickerung über ein Mulden-Rigolen-Systeme vorzusehen.</p> <p>Allerdings sieht auch das Klimagutachten trotz dieser erwähnten Maßnahmen zur Versickerung bzw. Verdunstung von Regenwasser bei Starkregen die Möglichkeit, dass ein Abfluss über die Oberflächengewässer erfolgen kann. Es wird daher empfohlen, bei einer eventuellen weiteren Aufnahme der Bauleitplanung „Aufstellung eines Bebauungsplanes für das GI/GE an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ die Niederschlagswasserbeseitigung bei Starkregenereignissen nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls noch ein Regenrückhaltebecken vorzusehen.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz, Zerstörung der Quelle, Wasserhaushalt, Weihergebiet, Schadstoffe gelangen in Grundwasser/ Boden, Graben/Hochwasserschutz
Abwägung	<p>Eine Auswirkung des geplanten Gewerbegebiets auf den Trinkwasserbrunnen Verau konnte der Stadt Teublitz bisher nicht schlüssig dargelegt werden. Die bindigen Bodenschichten auf kristallinem Untergrund im geplanten Gewerbegebiet und die hier vorzufindende Staunässe lassen darauf schließen, dass keine wesentliche Grundwasserneubildung für den Brunnen Verau 3 aus diesem Waldstück erfolgt. Selbst wenn von den weiter östlich gelegenen kristallinen Formationen des Schwarzerbergs in tiefer liegenden Schichten Grundwasser zum Brunnen Verau abfließen sollte, ist dieses wohl durch die vorhandenen kristallinen, tonigen Deckschichten von den darauf geplanten gewerblichen Nutzungen nicht berührt.</p> <p>Der Brunnen in Verau hat bereits jetzt schon - trotz des noch nicht vorhandenen Gewerbegebiets – eine geringe Ergiebigkeit. Deshalb wurde beim Bau des Geh- und Radweges Teublitz-Verau eine Verbundleitung für die Wasserversorgung mit verlegt. Es wäre denkbar, Teile von Maxhütte-Haidhof mit Teublitzer Wasser zu versorgen.</p>


Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Interkommunale Lösung
Zusammenfassung	<p>Teublitz soll sich als Teil des Städtedreiecks sehen und mit den Städten Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld zusammenarbeiten. Gewerbesteuerereinnahmen sollen geteilt werden.</p> <p>Andere Flächen im Städtedreieck sollen gemeinsam als Gewerbegebiet genutzt werden, um Flächen zu sparen und um den Wald an der Autobahnanschlussstelle Teublitz zu schützen.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Interkommunale Lösung
Abwägung:	<p>Die Angaben der Nachbarstädte Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld, aufgrund der erfolgten Anfragen im Rahmen der Erstellung des neuen Standort- und Bedarfsgutachtens zeigten, dass die Stadt Teublitz kaum von einer nennenswerten Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Gewerbeflächen in den Nachbargemeinden ausgehen kann.</p> <p>Beide Nachbarstädte gehen von einer mittleren Nachfrageentwicklung in der Zukunft aus. Diese bedeutet eine durchschnittliche Nachfrage von rund 10 substanziellen Anfragen pro Jahr. Gleichzeitig geben beide Städte an, dass sie in den letzten zehn Jahren Bewerber um Gewerbeflächen haben abweisen müssen.</p> 

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Anbindegebot
Zusammenfassung	<p>Das geplante Gewerbegebiet verstößt gegen das sog. Anbindegebot (LEP = Landesentwicklungsprogramm Bayern, Kapitel 3.3). Das gelockerte Anbindegebot soll wieder strenger gesehen werden.</p> <p>Das geplante Gewerbegebiet hat mit Teublitz nichts mehr zu tun und liegt zu weit weg von der Ortschaft.</p> <p>Die von der Firma iq-Projektgesellschaft erstellte Standortanalyse für die (ehemals geplante) Ansiedlung des Getränkeabfüllers stammt aus dem Jahr 2014. Sie ist nicht mehr aktuell und die Ergebnisse sind in wesentlichen Teilen veraltet und können deswegen nicht mehr fortgelten. Ein aktualisiertes Standortanalysegutachten ist für die weitere Bewertung notwendig. Darüber hinaus liegt weder diese Standortanalyse noch ein zu erbringender konkreter Bedarfsnachweis den öffentlich ausgelegten Planungsunterlagen zum Bebauungsplan bei und kann demnach auch nicht für die Begründung eines Ausnahmetatbestandes vom Anbindegebot geltend gemacht werden.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Anbindegebot
Abwägung	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Hoheitsgebietes der Stadt Teublitz, auch wenn es an der Grenze zu Maxhütte-Haidhof liegt. Die fehlende Ortsanbindung ist beabsichtigt. Es sollen hier keine zentrumsrelevanten Betriebe angesiedelt werden, sondern Firmen, die einen erhöhten Zulieferverkehr haben bzw. eine größere Flächenausdehnung benötigen, als es innerorts möglich wäre.</p> <p>Das Kapitel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP (wurde in Hinblick auf Entwicklungen an Versorgungsstrassen, wie z. B. Autobahnen, gelockert. Demnach sind nicht wohnverträgliche Betriebe an Autobahnen bayernweit (und auch in Teublitz) möglich, soweit keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant und kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist.</p> <p>Der bisher im Bebauungsplan „GI/GE an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ zugelassene Einzelhandel wird daher künftig bei einer neuen Überarbeitung des Bebauungsplanes nicht mehr dort möglich sein.</p> <p>Unter bestimmten Voraussetzungen sind auch weiterhin Ausnahmen vom Anbindegebot zulässig. Dies trifft beim Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz (Rechtskraft seit 22.07.2020) zu.</p>


Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Anbindegebot
Abwägung	<p>Die durchgeführte Alternativenprüfung ergab, dass in Teublitz keine geeigneten Flächen für eine großflächige, verkehrs- und auch lärmintensivere Gewerbenutzung vorhanden sind.</p> <p>Auch wird durch umfangreiche Eingrünung das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Zudem sind auch großflächige produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung ohne Anbindung möglich. Daher ist darauf zu achten, dass die einzelnen Parzellen im künftigen Bebauungsplan „GI/GE an der Autobahnanschlussstelle Teublitz soweit möglich entsprechend vergrößert werden.</p> <p>Eine Ausweisung eines nicht angebondenen Industrie- und Gewerbegebietes ist daher in Teublitz ohne Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm möglich.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Keine Verbesserung der Arbeitsplatz- bzw. Pendlersituation/Keine neue Arbeitsplätze notwendig
<p data-bbox="163 411 529 454">Zusammenfassung</p> 	<p data-bbox="1192 411 2364 682">Es werden in unserer Region keine zusätzlichen Arbeitsplätze benötigt. Auch ist fraglich, ob durch die noch unbekannte Gewerbeansiedlung dort auch wirklich zahlreiche Arbeitsplätze entstehen. Die Pendlersituation wird sich dadurch nicht verbessern.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Keine Verbesserung der Arbeitsplatz- bzw. Pendlersituation/Keine neue Arbeitsplätze notwendig
Abwägung:	<p>Es ist festzustellen, dass sehr viele Arbeitsplätze in und um Teublitz von der Autoindustrie abhängig sind. Es wäre ein spartenreicheres Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen wünschenswert.</p> <p>Die Schließung des Hansa-Werkes in Burglengenfeld hat deutlich gezeigt, wie schnell auch ein Verlust von vielen Arbeitsplätzen für eine Kommune, der nicht vorhersehbar ist, geschehen kann - gerade auch in der momentanen Zeit der wirtschaftlichen Rezession. Ein gut aufgestelltes, abwechslungsreiches Arbeitsmarktangebot ist durchaus ein wichtiges städtebauliches Ziel.</p> <p>Die Anzahl der neu geschaffenen Arbeitsplätze, sowie deren Qualität wird ein Vergabekriterium beim Grundstücksverkauf sein.</p> <p>Auch das Standort- und Bedarfsgutachten der Markt- und Standort mbH kommt hinsichtlich der vorhandenen Arbeitsplätze zu folgendem Ergebnis:</p> <p>„Die geringe Arbeitsplatzzentralität der Stadt Teublitz hat sich nicht verändert. Sie ist verbunden mit einer hohen Auspendlerquote, was auch heute, gleichermaßen wie 2014, als Beleg für den Mangel an Arbeitsplätzen im Vergleich zu der Bevölkerungszahl gilt.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Ausgleichsplanung nicht gleichwertig bzw. vergleichbar,
Zusammenfassung	<p>Die Ausgleichspflanzungen sind für das Klima für längere Zeit nicht als vorteilhaft zu werten, weil es mehrere Jahre dauert, bis diese Pflanzen wieder entsprechend gewachsen sind.</p> <p>Für die Erschließung außerhalb des Baugebiets müsste ebenfalls ein Ausgleich festgesetzt werden. So erfolgt bei einer Leitungsverlegung entlang der Kreisstraße ebenfalls ein Eingriff.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

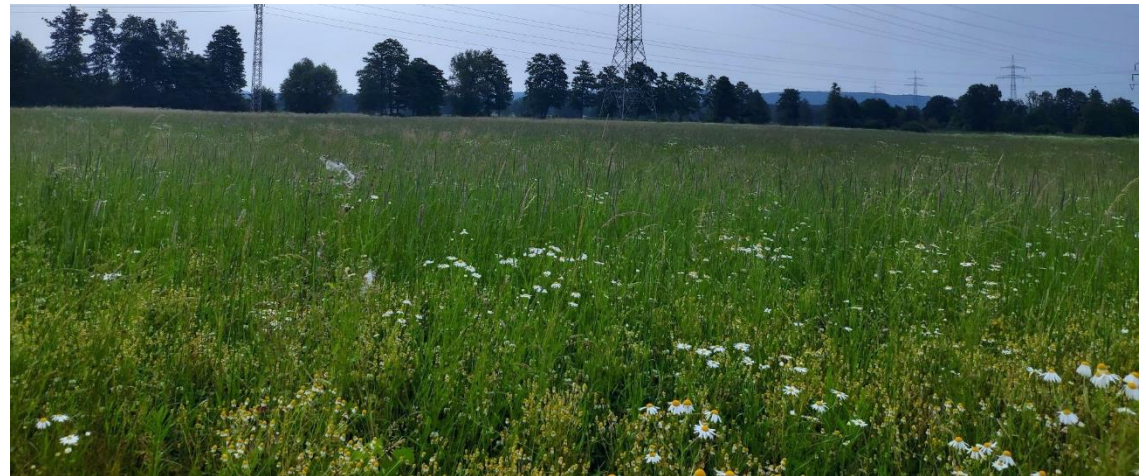
Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Ausgleichsplanung nicht gleichwertig bzw. vergleichbar,
Abwägung	<p>Die Ausgleichsflächen für das GE/GI an der A93 werden mit angepassten, möglichst klimaresistenten Pflanzen aufgewertet werden.</p> <p>Die Ausgleichsflächen wurden bereits von seitens der Stadt Teublitz auf Dauer dinglich gesichert und sind auch dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die im Plangebiet befindlichen Bäume haben ein „erntereifes“ Alter. Ihr Fortbestand ist aus forstwirtschaftlicher Sicht auch nicht auf Dauer gegeben, da die Bay. Staatsforsten reife Holzbestände regelmäßig ernten und danach wieder neu anpflanzt.</p> <p>Um das Kleinklima vor Ort bestmöglich zu schützen, bleibt ein umfangreicher Waldgürtel südlich des Baugebiets in Richtung der Wohnbebauung vorhanden. Auch innerhalb des Baugebiets werden durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen bzw. öffentliche Grünflächen dem Kleinklima Rechnung getragen.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Ausgleichsplanung nicht gleichwertig bzw. vergleichbar,
Abwägung	<p>Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wurden zu einem großen Teil bereits in den Jahren 2022, 2023 und 2024 umgesetzt.</p> <p>Die erfolgten Anpflanzungen oder sonstigen Maßnahmen können vorab wachsen bzw. der Umwelt jetzt schon von Nutzen sein.</p>



Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Ausgleichsplanung nicht gleichwertig bzw. vergleichbar,
Abwägung	<p>Es werden zudem nach der bisherigen Ausgleichsplanung zum Bebauungsplan GE/GI an der A93 umfangreiche Waldneuanpflanzung auch Sumpfwälder neu angelegt. Ein Ausgleich für Moor ist leider artgleich tatsächlich nicht möglich. Die Moorbereiche stellen allerdings mit einem Anteil von ca. 1,1% der Planungsfläche nur eine untergeordnete Rolle dar.</p> <p>Eine Ausnahme nach Art. 23 BayNatschG ist bei der nachfolgenden ergänzenden Bauleitplanung zum Gewerbe- und Industriegebiet an der A93 zur gegebenen Zeit zu beantragen.</p> <p>Der Eingriff durch eine Leitungsverlegung an der Kreisstraße stellt lediglich einen temporären Eingriff dar, der keines Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB bedarf.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Finanzierung über Schulden, hohe Erschließungskosten
Zusammenfassung	<p>Die Neuaufnahme von Schulden für die Erschließung wird kritisiert.</p> <p>Die Erschließungskosten sind aufgrund der nicht ortsangebundenen Lage und der schwierigen topografischen Bedingungen (extreme Höhenunterschiede) zu teuer.</p> <p>Durch diese umfangreiche Erschließung werden die Beiträge und Gebühren für Wasser und Kanal steigen. Insbesondere durch den gemeinsamen Zweckverband zur Abwasserbeseitigung wird diese Kostensteigerung auch die Bürger in Burglengenfeld treffen.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Finanzierung über Schulden, hohe Erschließungskosten
Abwägung	<p>Das finanzielle Risiko in Hinblick auf die Entwicklung des Gewerbegebiets wird von Seiten der Stadt als tragbar eingestuft. Das Gewerbegebiet kann in Bauabschnitten erschlossen werden. Neben der Erschließung durch die Stadt gibt es auch die Möglichkeit, einen Erschließungsträger zu beauftragen.</p> <p>Aufgrund der vorherrschenden Nachfragesituation und der idealen verkehrlichen Anbindung ist mit einem guten Abverkauf der Gewerbeflächen zu rechnen.</p> <p>Die voraussichtlich hohen Erschließungskosten werden durch die große bebaubare Fläche, die geschaffen werden soll, gut aufgeteilt werden können und damit relativiert werden.</p> <p>Die Qualität und die hervorragende Lage dieser Baugrundstücke rechtfertigen sicherlich auch einen höheren Kaufpreis.</p> <p>Unter Umständen ist es auch möglich, die Erschließung zusammen mit den jeweiligen Kaufinteressenten gemeinsam durchzuführen.</p> <p>Die kostenrechnenden Einrichtungen (Wasserversorgung und Entwässerung) sind zwingend kostendeckend zu betreiben. Obwohl die Städte Teublitz und Maxhütte-Haidhof in einem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung gemeinsam eine Kläranlage betreiben, erfolgt die Gebühren und Beitragskalkulation getrennt für jedes Stadtgebiet.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Finanzierung über Schulden, hohe Erschließungskosten
Abwägung	<p>Sind aufgrund des Gewerbe- und Industriegebiets oder aufgrund anderer Baugebiete Investitionen erforderlich, trägt diese Kosten hierfür die jeweilige Stadt für sich. Somit wirken sich höhere Erschließungsaufwendungen nicht negativ auf die Gebühren und Beiträge der Nachbarstadt aus. Burglengenfeld ist kein Mitglied des Abwasserzweckverbandes und somit von dieser Thematik nicht berührt.</p> <p>Größere Erschließungsmaßnahmen erfordern unter Umständen tatsächlich eine neue Gebühren- und Beitragskalkulation für die betroffene Stadt.</p> <p>Sollte die Stadt Teublitz selbst erschließen, stehen ihr aufgrund der Beitrags- und Gebührensatzungen hohe Einnahmen an Herstellungsbeiträgen zur Wasserversorgung und Entwässerung zu.</p> <p>Gemäß der momentanen Planung würde sich aufgrund der dort zulässigen Bebauung (GFZ 2,4 = 376.320 qm abgerundet auf 300.000) und der Nettobaulandfläche (156.800 qm) mit den derzeitigen Beitragssätzen Einnahmen von mehr als 5,6 Millionen Euro errechnen.</p> <p>Auch haben viele Gewerbebetriebe einen erhöhten Wasserverbrauch, was dazu führt, dass die Stadt mehr Wasser verkaufen kann. Es fließen dadurch wiederum mehr Einnahmen aufgrund zusätzlicher Wasser- und Kanalgebühren den jeweiligen kostenrechnenden Einrichtungen zu.</p>


Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Lärm, Lichtverschmutzung
Zusammenfassung	<p>Für die benachbarten Orte Katzheim und Meßnerskreith sind aufgrund des geplanten GE/GI an der A93 Beeinträchtigungen hinsichtlich des Lärms zu erwarten, welcher vom Plangebiet ausgeht.</p> <p>Die künftig dort arbeitenden Menschen, insbesondere jene, die im GE-Gebiet tätig sind, müssen eine hohe Lärmbelastung aus dem GI-Gebiet hinnehmen. Der Wald ist eine wichtige Lärmbarrriere für Mensch und Tier. Es entsteht mehr Verkehrslärm.</p> <p>Zu erwarten sind dramatische Auswirkungen auf die Insektenwelt des „Schwarzer Berges“ durch die Lichtverschmutzung, die ein Gewerbegebiet bringen wird. Es wird dort die Nacht zum Tag gemacht und zwar weithin sichtbar mit allen negativen Auswirkungen auf Tier- und Insektenwelt.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Lärm, Lichtverschmutzung
<p data-bbox="155 358 369 404">Abwägung</p> 	<p data-bbox="1019 358 2374 521">Nach dem vorliegenden Immissionsschutzgutachten besteht für keinerlei bestehende Bebauung eine Beeinträchtigung durch Lärm aufgrund des geplanten Gebiets.</p> <p data-bbox="1019 586 2374 861">Für die einzelnen Parzellen des Plangebiets werden Immissionskontingente ausgewiesen. Diese werden nun aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichtshofes bei einem erneuten Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „GI/GE an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ nochmals überarbeitet.</p> <p data-bbox="1019 928 2374 1032">Für die Arbeitnehmer im geplanten Gebiet gelten bezüglich des Lärmschutzes die arbeitsschutz-rechtlichen Vorschriften.</p> <p data-bbox="1019 1099 2374 1262">Das Gewerbegebiet ist durch den breiten Schutzstreifen des Bürgerweihergrabens räumlich vom Industriegebiet getrennt. Im Süden verbleiben 11 ha Wald bestehen.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

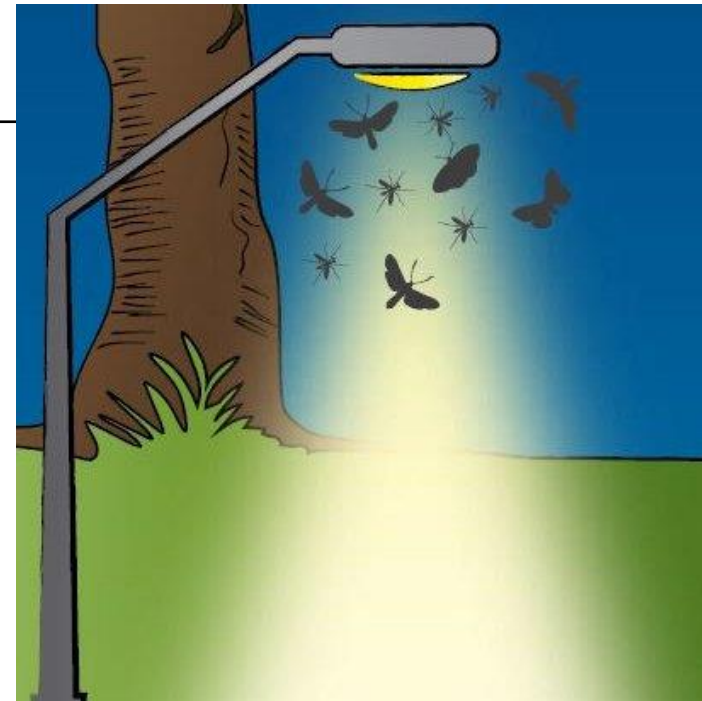
Belang	Lärm, Lichtverschmutzung
Abwägung	<p>Der weiterhin um das Plangebiet gelegene Wald hat hierbei im Sinne einer Immissionsschutzpflanzung eine puffernde Wirkung bezüglich Spurenstoffe und Lärm, zumal aufgrund der vorgeschlagenen Gebäudehöhen die Baukörper niedriger als der Wald sein werden.</p> <p>Das Waldstück des Plangebiets wirkt lediglich dann immissionsmindernd („Immissionsschutzwald“) für den Verkehrslärm der Autobahn, wenn es zwischen A93 und Immissionsort liegt. Das würde somit auf die nächstgelegene Bebauung im Osten (z. B. Marienthal) zutreffen, die allerdings sehr weit entfernt ist. Die nahe gelegenen Ortschaften Katzheim und Meßnerskreith liegen so weit abseits der hauptzuführenden Straßen (A93, SAD 1, SAD 8), dass diese durch keine signifikante Lärmbelastung aufgrund des zunehmenden Verkehrs beeinträchtigt sind.</p>



Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Lärm, Lichtverschmutzung
Abwägung	Zum Schutz der freien Landschaft vor weitreichenden Lichtemissionen und zur Verminderung der schädlichen Auswirkungen auf die Tierwelt ist grundsätzlich eine energieeffiziente, insekten-freundliche Beleuchtung bei der Erschließung auszuführen. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung des Landschaftsplanes



Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	erhöhtes Verkehrsaufkommen/ keine Abbiegespur
Zusammenfassung:	<p>Es wird aufgrund des Gewerbegebietes mehr Fernverkehr durch Teublitz gehen. Oftmals wird allgemein die voraussichtliche Verkehrszunahme aufgrund dieses Gewerbegebietes angesprochen. Verkehrszunahme soll nicht von Teublitz auf Maxhütte-Haidhof verlagert werden.</p> <p>Da keine Abbiegespur geschaffen werden soll, wird die Verkehrssituation unübersichtlicher und gefährlicher. Erhöhtes Unfallrisiko auf der SAD 1 und SAD 8.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	erhöhtes Verkehrsaufkommen/ keine Abbiegespur
Abwägung:	<p>Der Argumentation bezüglich einer Zunahme des Pendlerverkehrs wird nicht gefolgt, da zwar zum einen etliche Einpendler zum geplanten Gewerbegebiet hinzukommen werden, allerdings auch viele momentan vorhandene Auspendler Richtung Regensburg wegfallen werden.</p> <p>Die schon vorhandenen Knotenpunkte der Autobahn mit den Kreisstraßen SAD1 und SAD8 untereinander sind bereits jetzt mit den erforderlichen Abbiegestreifen und Ausfahrkeilen versehen und übersichtlich gestaltet. Die neue Einmündung aus dem geplanten Gewerbegebiet in die SAD8 wird ebenfalls mit einer Linksabbiegespur und einem Rechtsabbiegekeil ausgebaut.</p> <p>Alle erforderlichen Sichtverhältnisse werden über das in der Planzeichnung eingetragene und somit festgesetzte Sichtdreieck freigehalten. Ein erhöhtes Unfallrisiko wird deshalb nicht gesehen.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang

Abwägung:



erhöhtes Verkehrsaufkommen/ keine Abbiegespur

Die Leistungsberechnungen des neuen Verkehrsgutachten von GEO.VER.S.UM für die Knotenpunkte SAD 1 und SAD 8 zeigen, dass die vorhandenen Knotenpunktformen und auch die Ausbauquerschnitte **ausreichend für die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen** sein werden. Die Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlagen haben darüber hinaus noch Kapazitätsreserven.

Die **lichtsignalgesteuerte Kreuzung Regensburger-/Fischbacher Straße** wird unter Berücksichtigung der Trend- und Modellprognose ihre **Kapazitätsgrenze erreichen**, dies wird sich an den **Rückstaulängen bemerkbar** machen wird.

Es sei jedoch angemerkt, dass sich die **Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage wieder an diejenige vor Corona-Zeiten** angleichen wird. Eine Verschlechterung darüber hinaus ist mittelfristig nicht zu erwarten.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang

erhöhtes Verkehrsaufkommen/ keine Abbiegespur

Abwägung:



Zudem wurde in dem Gutachten der „**Mitnahmeeffekt**“ in der Hinsicht, dass **Arbeitslose und Arbeitnehmer die analysierten Streckenabschnitte bereits jetzt nutzen und später evtl. im Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle arbeiten, nicht berücksichtigt.**

Ebenso sind dabei auch keine **Prognosen zu Fahrgemeinschaften** erfasst. Die **Arbeitnehmerfahrten wurden zu 100 % geschätzt.** Es erfolgte aufgrund dieser sicher eintretenden Thesen kein Abzug.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Urteil VGH - Gericht lehnt Gewerbegebiet ab
Zusammenfassung	<ul style="list-style-type: none">• Gericht sieht Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung• Urteil zur Normenkontrollklage ist zu respektieren• Urteil unterstreicht die Notwendigkeit, die im Rahmen des Rechtsprozesses aufgeführten Argumente gegen die Ausweisung eines Gewerbegebiets sorgfältig zu berücksichtigen.• Stadt erkennt Urteil nicht an

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Urteil VGH - Gericht lehnt Gewerbegebiet ab
Abwägung:	<p>Das Urteil vom 05.10.2021 zur Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan GE/GI an der Autobahnanschlussstelle der A93 des Bay. Verwaltungsgerichtshofes hat Rechtskraft. Das bedeutet, dass die Gemeinde verpflichtet ist, das Urteil zu respektieren und die darin enthaltenen Vorgaben umzusetzen.</p> <p>Letzteres hat die Stadt Teublitz sehr ernst genommen und die Planung des GI/GE an der Autobahnanschlussstelle der A93 und die Bedenken, die daraus hervor gehen, weiter untersucht.</p> <p>Auch wurden bzw. werden einige formelle Verfahrensfehler korrigiert bzw. nachgebessert.</p> <p>So wurde unter anderen in einem sehr aufwendigen Verfahren der gesamte Landschaftsplan der Stadt Teublitz aktualisiert, der nun Gegenstand dieser Abwägung ist. Es erfolgte im Rahmen dieser neuen Landschaftsplanung eine Bestandsanalyse über die Dauer von mehr als einem Jahr, ein Definieren von verschiedenen Zielen und Maßnahmen, um die Landschaft zu schützen und eine Abwägung hinsichtlich bestehender Konflikte mit geplanten Nutzungen, wie z. B. beim GI/GE an der Autobahnanschlussstelle Teublitz.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Urteil VGH - Gericht lehnt Gewerbegebiet ab
Abwägung:	<p>Wieder vorgebrachte Bedenken zu den Themen Klimaschutzwald, Standortauswahl, Bedarfsprüfung sowie dem wohl steigenden Verkehrsaufkommen aufgrund dieser Gewerbegebietsausweisung wurden nochmals betrachtet. Fachkundige und neutrale Ingenieurbüros haben diesbezüglich weitere Gutachten erstellt. Auch erfolgte über 2 Jahre eine Messung des Schüttungsverhaltens der durchs Plangebiet verlaufenden namenlosen Grabens und des Bürgerweihergrabens.</p> <p>Mit der Neuaufstellung des Landschaftsplans einem erneuten Einstieg in die Bauleitplanung Flächennutzungsplan sowie zum Bebauungsplan GI/GE an der Autobahnanschlussstelle Teublitz ignoriert die Stadt das getroffene Urteil des VGH nicht, sondern nimmt ihre Aufgabe zur Erstellung rechtssicherer Städtebauplanung sehr ernst.</p> <p>Auch wird dadurch den Fachstellen und der Öffentlichkeit erneut die Gelegenheit gegeben, sich nochmals mit der Planung zu befassen und diese nach neuen Kenntnissen und aktueller Rechtslage zu beurteilen.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Ziele Landschaftsplan im Widerspruch zur Ausweisung Gewerbegebiet A93 - kein Vorrang Landschaftsplanung, sondern Priorisierung Gewerbegebiet
Zusammenfassung	<ul style="list-style-type: none">• Das Industriegebiet an der A93 soll aus dem Landschaftsplan herausgenommen werden, um die Weiterentwicklung landschaftlich und naturschutzfachlich wertvoller Flächen voranzutreiben.• Unter Punkt 2.1 Regionalplanerische Vorgaben wird der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen eine hohe Bedeutung beigemessen. Es wird auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden hingewiesen und auf die Bedeutung von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten für die ökologische Stabilität der Region. Diesem Anspruch widerspricht die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Lehmholz.• Es entsteht der Eindruck, dass die Stadt Teublitz den Landschaftsplan nur erneuert, um die Planungen des Gewerbegebietes an der A93 weiter verfolgen zu können und somit den wertvollen Klimaschutzwald zu zerstören.• Das Gewerbegebiet an der Autobahn steht im Widerspruch zur Erhaltung der Biodiversität• Die Festsetzung des Gewerbe- und Industriegebietes an der Autobahnanschlussstelle widerspricht dem Erläuterungsbericht.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Ziele Landschaftsplan im Widerspruch zur Ausweisung Gewerbegebiet A93 - kein Vorrang Landschaftsplanung, sondern Priorisierung Gewerbegebiet
Abwägung:	<p>Die Stadt Teublitz sah bei der letzten Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes (Rechtskraft 22.07.2020) kein Planungserfordernis zur gleichzeitigen Überarbeitung des Landschaftsplanes, da bei dieser Neuaufstellung sehr viele Baulandflächen zurückgenommen wurden. Auch bei der Gewerbegebietsplanung erfolgte lediglich ein „Austausch“ des geplanten Standorts. Statt die höherwertigen Biotopflächen im zusammenhängenden Waldgebiet des Samsbacher Forstes zu überplanen, wurde der bereits durch Straßen abgeschnittene und dadurch vorbelastete Standort an der Autobahn gewählt. Die neue Flächennutzungsplanung bildete demnach keinen konkreten Widerspruch zur damaligen Landschaftsplanung, sondern verbesserte eher den Schutz der Landschaft und der Natur im Vergleich zur vorherigen Planung.</p> <p>Da der Bay. Verwaltungsgerichtshof im Urteil zur Normenkontrollklage dennoch eine umfassende neue Betrachtung der Landschaftsplanung als notwendig erachtet hatte, stieg die Stadt auch in diese neue Bauleitplanung zur Aufstellung eines neuen Landschaftsplanes ein.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Ziele Landschaftsplan im Widerspruch zur Ausweisung Gewerbegebiet A93 - kein Vorrang Landschaftsplanung, sondern Priorisierung Gewerbegebiet
Abwägung	<p>Dass eine Gewerbe- und Industriegebietsplanung eigentlich immer im Konflikt zu vielen klassischen Zielen einer klassischen Landschaftsplanung steht, liegt in dieser eben geplanten Nutzung. Es folgt daraus ein Zielkonflikt, der sorgfältig abgewogen werden muss. Hierzu wird von den Fachplanern insbesondere in der Begründung eingegangen.</p> <p>Als Fazit wird hier festgestellt, dass im Gemeindegebiet als mögliche Entwicklungsfläche für Gewerbe- und Industrieflächen nur der östlich der A93 gelegene Bereich an der Autobahnanschlussstelle Teublitz im Lehmholz verbleibt.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Weitere Belange:	Ausweisung von Gewerbeflächen fördert Baulandverteuerung, kritische Äußerungen zu den Vorrangflächen Windenergie, Gewerbefläche gegenüber Läpple bilden Hitzehotspot
Zusammenfassung	Die innerstädtische Entwicklung liegt brach und der innerstädtische Leerstand steigt an. Durch den Erwerb von billigen Gewerbegrund mit dem Effekt, dass am bisherigen Standort dafür teures Bauland zum Verkauf entsteht. Die Gewerbesteuererinnahmen bleiben gleich. Profit nur beim Erwerber der Gewerbefläche.
Abwägung:	Diese angesprochene These ist vermutlich auf die Fälle zurückzuführen, wenn bestehende Gewerbetreibende in Teublitz ihre bisherige Betriebsfläche im Ort aufgeben und ihre Firma neu in ein Gewerbegebiet verlagern. Dies hat oftmals den Grund, dass die bisherige Fläche zu klein ist oder sich eigentlich in einem Wohngebiet befindet, in dem die gewerbliche Nutzung häufig störend ist bzw. ungeeignet. Eine bisherige Gewerbefläche umzunutzen als „teure“ Wohnfläche ist ein wichtiger und nützlicher Aspekt. Auch Wohnraum ist knapp. Eine Neuausweisung von Bauland ist teuer und fördert ebenfalls den Flächenverbrauch. Eingesessenen Betrieben, die unter Umständen seit Jahren Arbeitsplätze schaffen und Gewerbesteuer zahlen, die Möglichkeit zur Expansion zu geben, ist für jede Kommune eine wichtige und sinnvolle Aufgabe und fördert nicht nur den Profit Einzelner sondern dient auch den Bürgern durch künftige weitere Steuerzahlungen, Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen, Schutz vor Lärm oder Emissionen in den Wohngegenden, kurzen Arbeitswegen usw.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Weitere Belange:	Ausweisung von Gewerbeflächen fördert Baulandverteuerung, kritische Äußerungen zu den Vorrangflächen Windenergie, Gewerbefläche gegenüber Läpple bilden Hitzehotspot
Stellungnahme:	<p>Wenn man die Stromrichtung der Kaltluft sowie die Hitzeentwicklung der Gewerbefläche "Läpple" mitberücksichtigt, wird klar, dass man nicht nur den Kaltluftstrom in die Hugo-Geiger-Siedlung unterbricht, sondern zusätzlich noch einen wortwörtlichen Hotspot schafft, der das Gebiet aufheizt und nicht nur die heiße Luft in die Siedlung transportiert, sondern auch Schallemissionen und sonstige Abgase/Feinstaub von der geplanten Gewerbefläche.</p> <p>Man fragt sich auch, warum hier überhaupt neue Wohnviertel entstanden sind, wenn die Wohnqualität durch ein Gewerbegebiet massiv reduziert wird.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Weitere Belange:

Ausweisung von Gewerbeflächen fördert Baulandverteuerung, kritische Äußerungen zu den Vorrangflächen Windenergie, Gewerbefläche gegenüber Läpple bilden Hitzehotspot

Abwägung



Aufgrund der vorhandenen Restriktionen ist die Ausweisung von Baufläche in Teublitz nur in wenigen Bereichen des Stadtgebietes möglich - Die Fläche G-e (gegenüber Läpple) ist von 11,5 ha auf ca. 2,8 ha im Norden zu reduzieren.

Somit wären noch mehr freie Flächen zur Kaltluftproduktion vorhanden. Auch würde sich der genannte evtl. „Hot-Spot“ des Gewerbegebiets deutlich verkleinern und **weiter weg von der Bebauung in der Hugo-Geiger-Siedlung befinden, mit einem Abstand von mehr als 500 m.**

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Weitere Belange:

Ausweisung von Gewerbeflächen fördert Baulandverteuerung, kritische Äußerungen zu den Vorrangflächen Windenergie, Gewerbefläche gegenüber Lämpfle bilden Hitzehotspot

Abwägung



Kaltluft wird überwiegend auf Freiflächen (Wiesen, Weiden, Äcker) produziert. Dies ist hier gegeben. Vorhandene Bäume oder Gebüsche können diese Kaltluftströme jetzt bereits deutlich bremsen. Auch das Gefälle ist dabei von Bedeutung (siehe Seiten 3—4 Klimagutachten).

Da die Hugo-Geiger-Siedlung etwas höher liegt als die überarbeitete, verkleinerte Gewerbegebietsfläche sind die Auswirkungen wohl eher gering.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Weitere Belange:	Ausweisung von Gewerbeflächen fördert Baulandverteuerung, kritische Äußerungen zu den Vorrangflächen Windenergie, Gewerbefläche gegenüber Läpplern bilden Hotspot
Stellungnahme:	<p>Die Ausweisung von Windvorranggebieten ausschließlich in Wäldern, wie es derzeit in Teublitz und auch in den umliegenden Gemeinden geschieht, ist problematisch. Windräder in Wäldern bedeuten immer auch einen Eingriff in schon geschwächte Ökosysteme (siehe Waldzustandsbericht). Es führt großflächig zu einer Fragmentierung von Waldgebieten mit noch unerforschten Auswirkungen auf die Natur. Es ist deshalb geboten, Standorte in Wäldern mit Bedacht auszuwählen und auch Standorte außerhalb von Wäldern zu prüfen. Zudem beeinträchtigen die Windräder das Landschaftsbild und zerstückeln die Landschaft.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Weitere Belange:

Ausweisung von Gewerbeflächen fördert Baulandverteuerung, kritische Äußerungen zu den Vorrangflächen Windenergie, Gewerbefläche gegenüber Läpple bilden Hitzehotspot

Abwägung



Windräder beeinträchtigen unumstritten das Landschaftsbild. In der geplanten Größenordnung kann jedoch noch nicht von einer Landschaftszerstückelung gesprochen werden, da hier jeweils in den dargestellten Vorranggebieten nur 3 - 5 Windräder aufgrund der gegebenen Abstandsflächen Platz finden.

Um den Eingriff ins Landschaftsbild so gering wie möglich darzustellen, wurden Flächen, die zwar eine besonders gute Windhäufigkeit haben, aber unter besonderem Schutz stehen, wie z. B. das Landschaftsschutzgebiet des Münchshofener Berges von der Planung ausgespart.

Bild Visualisierung Windräder – Anhöhe nordöstlich von Premberg

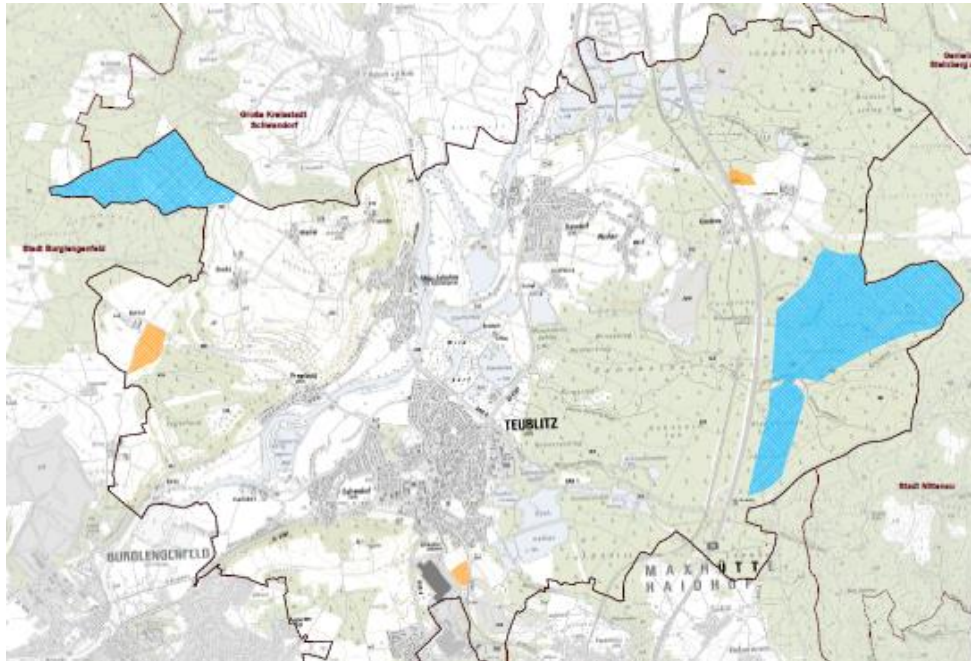
Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Weitere Belange:

Ausweisung von Gewerbeflächen fördert Baulandverteuerung, kritische Äußerungen zu den Vorrangflächen Windenergie, Gewerbefläche gegenüber Läpple bilden Hitzehotspot

Abwägung



Die Vorrangfläche östlich der Autobahn ist bereits durch diese vorbelastet. Der Bereich ist auch aufgrund der umliegenden Waldflächen und der Abstände zu bestehenden Bebauungen sowie der gegebenen Geländehöhensituation kaum von einer landschaftsprägenden Nah- und Fernwirkung betroffen. Bei der Vorrangfläche nordwestlich von Richthof ist auch eine Fläche außerhalb eines Waldes mit überplant, die zum Schutz des Waldes vorrangig mit genutzt werden sollte.

Es sind aufgrund der derzeitigen Gesetzgebung zur Ausweitung von erneuerbaren Energien vorrangig vorbelastete Flächen (z.B. an der Autobahn) oder Waldflächen zu nutzen. Durch die Nutzung der dort vorhandenen Wege ist der Eingriff in die Waldflächen so gering wie möglich zu halten.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Ähnliche bzw. gleiche Belange und Abwägung als zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahnanschlussstelle

Belang	Schutz FFH-/Naturschutzgebiet „Schwarzer Berg“
Belang	Zusammenhängendes Waldgebiet
Belang	Koalitionsvertrag Bay. Staatsregierung
Belang	Bessere Bürgerbeteiligung/mehr Transparenz/Kritik an Bauleitplanverfahren
Belang	Nachhaltigkeit für künftige Generationen
Belang	Oberflächenwasserversickerung/Niederschlagswasserversickerung fraglich/nicht gelöst Schichtwasser/Regenrückhaltebecken/Überflutungen
Belang	Verdichtung und Versiegelung des Bodens
Belang	Naherholungsgebiet zerstört
Belang	Landschaftsbild, Heimat bewahren

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Schutz FFH-/Naturschutzgebiet „Schwarzer Berg“
Zusammenfassung	Das FFH Gebiet „Schwarzer Berg“ soll erhalten und nicht beeinträchtigt werden. Das Gebiet zwischen Eselweiher und „Schwarzer Berg“ ist schützenswert.
Abwägung	<p>Folgende FFH-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von 300- 500 m zum Plangebiet bzw. zu den Kompensationsflächen Nrn. 8 und 9 oder grenzen an die Ausgleichsfläche Nr. 2 an:</p> <p>Das FFH-Gebiet „Regentalhänge bei Hirschling“ (DE6739-301.02) liegt in einer Entfernung von mind. 500 m südöstlich des Plangebietes sowie 200 m südlich der Kompensationsfläche 8 „Hoher Weg, Ortsteil Waldung Bärenloh“ (siehe FFH-Vorabschätzung Kapitel 2.7 Umweltbericht).</p> <p>Das FFH-Gebiet „Cham, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ (DE6741-371.01) liegt in einer Entfernung von ca. 300 bis 400 m östlich der Kompensationsfläche 9 „Kobelhänge“ und befindet sich außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens.</p> <p>Das FFH-Gebiet „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“ (DE6937-371.02) grenzt an die Ersatzfläche 2 „Marktstaudenäcker“ an (siehe FFH-Vorabschätzung Kapitel 2.7 Umweltbericht).</p> <p>Weder das Plangebiet noch die Ausgleichsflächen sind demnach innerhalb eines Naturschutz- oder FFH-Gebietes gelegen, nur die Ausgleichsflächen 8/9 (Waldverbesserungsmaßnahmen) liegen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Auswirkungen der Ausgleichsflächen auf die Schutzgebiete sind in keinsten Weise negativ, sondern stellen eher eine Verbesserung dar. (siehe dazu Ausführungen Nr. 2.7 FFH-Verträglichkeitsabschätzung).</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Zusammenhängendes Waldgebiet
Zusammenfassung	<p>Das dargestellte GE/GI an der Autobahnanschlussstelle Teublitz liegt innerhalb einer großen zusammenhängenden Waldfläche. Diese darf nicht zerstört werden. Große zusammenhängende Waldgebiete sollen vor Zerschneidung und Flächenverlusten bewahrt werden. (LEP 5.4.2, Grundsatz)</p> <p>Waldkomplexe und naturnahe Landschaftsbereiche im Grenzgebiet sollen als ökologische Kernräume für naturnahe Lebensgemeinschaften bewahrt werden. Auf die Erhaltung und Entwicklung der Vernetzung ökologischer Kernräume soll hingewirkt werden. (RP A II 3.2.1, Ziel)</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Zusammenhängendes Waldgebiet
Abwägung	<p>Genau aufgrund dieser Tatsache hat die Stadt Teublitz in Absprache mit zahlreichen Fachstellen (Regierung, AELF, Naturschutz usw.) auf die Ausweisung des Gewerbegebiets „Samsbacher Forst“ verzichtet (siehe Neuaufstellungsverfahren Flächennutzungsplan).</p> <p>Mit der Tatsache, dass eben genau hier nun ein Teil des Ausgleichs umgesetzt wird, wird die Erhaltung und Erweiterung von zusammenhängenden Waldkomplexen gefördert.</p> <p>Aufgrund dessen, dass sich das Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahnanschlussstelle befindet, von weiteren zwei Kreisstraßen umgeben ist und auch die Bahnstrecke in unmittelbarer Nähe verläuft, stellt die umliegende, gegebene Situation bereits jetzt einen Einschnitt in das zusammenhängende Waldgebiet dar. Das Plangebiet liegt dadurch nun abgeschnitten bzw. am Rand der jeweils angrenzenden Waldgebiete und ist daher für eine Bebauung deutlich besser geeignet als das ursprünglich geplante Gebiet „Samsbacher Forst“.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Koalitionsvertrag Bay. Staatsregierung
Zusammenfassung	Laut Koalitionsvertrag 2018 – 2023 ist der Flächenverbrauch deutlich einzuschränken. Die „Lockerungen und Ausnahmen“ zum Anbindegebot sind zu streichen. Klimaschutz und Erhalt unserer Wälder soll an erster Stelle stehen. Der Freistaat Bayern (Staatsforsten) selbst wirkt dem entgegen mit der prognostizierten Abgabebereitschaft.
Abwägung	Die Planung widerspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben. Auch wenn sich die politischen Zielsetzungen auf Landesebene wandeln, so gelten derzeit noch die bisherigen Regelungen zum Anbindegebot sowie die gleichen Vorgaben für die notwendige Bedarfsermittlung bezüglich des Flächenverbrauchs. Siehe auch Abwägung zum Belangen Flächenverbrauch und Natur/Waldschutz im Allgemeinen sowie Anbindegebot.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Bessere Bürgerbeteiligung/mehr Transparenz/Kritik an Bauleitplanverfahren
Zusammenfassung:	<ul style="list-style-type: none">- schlechte und falsche Information der Bürgerinnen und Bürger durch die Stadt- Termin am 15.04.2024 wurde nicht ausreichend publik gemacht
Abwägung:	<p>Das Verfahren zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens ist klar im Baugesetzbuch geregelt - auch die damit verbundene Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.</p> <p>Die Stadt Teublitz hat neben den Bauleitplanverfahren zum GE/GI an der A93 auch ein Flächennutzungsplanneuaufstellungsverfahren durchgeführt, was bezüglich des Plangebiets wichtige Informationen und Planungshinweise brachte. Am FNP-Verfahren wurde die Öffentlichkeit ebenfalls zweimal beteiligt. Das GE/GI an der Autobahn war in jeder Planfassung enthalten. Die Öffentlichkeit konnte dahingehend Einwände erheben.</p> <p>Auch wurde die Bevölkerung mit Bürgerinformationsbroschüren über die Bauleitplanung GE/GI an der A93 informiert. Alle Fakten wurden damit gut verständlich erläutert. Die Stadt wie auch die Naturschutzverbände berichteten über die beabsichtigte Planung bei einigen Funk- und Fernsehsendungen, in den sozialen Medien (Facebook) und über die Presse (z. B. Mittelbayerische und Süddeutsche Zeitung).</p>



Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Nachhaltigkeit für künftige Generationen
Zusammenfassung:	<p>Für die junge Generation und für zukünftige Generationen sind ein intaktes Klima und eine intakte Umwelt essentiell wichtig. Auch unsere Kinder und Enkelkinder haben ein Recht auf diesen Wald zur Naherholung.</p> <p>Es muss hier nachhaltig für künftige Generationen gehandelt werden. Der Wald ist daher zwingend dort zu erhalten.</p> <p>Lebensgrundlagen sind zu sichern.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Nachhaltigkeit für künftige Generationen
Abwägung:	<p>Es ist unumstritten, wie wichtig eine intakte Umwelt und damit auch ein intaktes Klima für uns und künftige Generationen sind. Jedoch ist es auch wichtig für künftige Generationen, dass ihr Heimatort ihnen Möglichkeiten bietet, dass sie sich ihren Lebensunterhalt verdienen bzw. auch eine Ausbildung absolvieren können.</p> <p>Insbesondere junge Menschen sind noch nicht so mobil und auf einen ortsnahen Arbeitsplatz angewiesen.</p> <p>Eine stetige Zunahme der Pendler auf der Autobahn A 93 trägt ebenfalls wenig zum guten Klima bei (Lärm und CO² Ausstoß der PKW). Zudem belastet der anstrengende Arbeitsweg auf einer überfüllten Autobahn die Arbeitnehmer. Ortsnahe, attraktive Arbeitsplätze werden künftig aufgrund des zunehmenden Verkehrs immer wichtiger. Sie sparen Zeit, Geld und schonen die Gesundheit der Menschen.</p> <p>Die finanzielle Leistungsfähigkeit des Heimatortes ist ebenso für künftige Generationen zu sichern bzw. im Falle von Teublitz dringend zu verbessern.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Oberflächenwasserversickerung/Niederschlagswasserversickerung fraglich/nicht gelöst Schichtwasser/Regenrückhaltebecken/Überflutungen
Zusammenfassung:	<p>Siehe Zusammenfassung zum Belang Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz, Wasserhaushalt, Schadstoffe, Hochwasserschutz</p> <p>Darüber hinaus wird angeführt, dass gemäß den Hinweisen zur Satzung bei Geländeanschnitten mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden muss.</p> <p>Im Bebauungsplan sind keine Maßnahmen, z.B. Rückhaltevolumen und Flächen für die Ableitung solchen Wassers dargestellt.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Oberflächenwasserversickerung/Niederschlagswasserversickerung fraglich/nicht gelöst Schichtwasser/Regenrückhaltebecken/Überflutungen
Abwägung	<p>In Hanglagen ist bei Erdaufschlüssen immer mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen, so dass dieser Hinweis in jedem Baugrundgutachten, wenn es sich auf eine Hanglage bezieht, zu finden ist. Der Hinweis wurde in der Bauleitplanung mit aufgenommen.</p> <p>Hang- und Schichtenwasser ist nach den Wassergesetzen „sauberes“ Wasser, das dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen ist. Somit ist es möglich, es versickern zu lassen oder gedrosselt einem Gewässer zuzuleiten. Die Einleitmenge für die Bauzeit und den „Dauerbetrieb“ wird von den Fachstellen vorgegeben und seitens der Stadt Teublitz beachtet. In einer eventuell folgenden neuen Bauleitplanung zur Aufstellung eines Industrie- und Gewerbegebietes an der Autobahnanschlussstelle Teublitz wird dennoch ein besonderes Augenmerk auf den künftigen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser gelegt werden.</p> <p>Mit wild abfließendem Oberflächenwasser ist aufgrund des Planungsgebietes nicht zu rechnen. Eine Regenrückhaltung wird vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der geringen Abflussmengen des namenlosen Grabens und des Bürgerweihergrabens, die sich aus den Auswertungen des Büros Piewak und Partner aus den Jahren 2022-2023 ergaben, ist mit keiner Überflutungsgefahr zu rechnen. Auch amtliche Festsetzungen der Überschwemmungsgebiete und wassersensiblen Bereiche sehen hierzu keine Gefahren.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Verdichtung und Versiegelung des Bodens
Zusammenfassung:	Boden soll dort nicht verdichtet und versiegelt werden. Flächenversiegelung nimmt ständig zu.
Abwägung:	<p>Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen wird vermieden bzw. es werden Schutzvorkehrungen getroffen. Im Rahmen der Bauarbeiten sind geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) auszuwählen. Entsprechende Hinweise werden weiterhin in den Bebauungsplanhinweisen zum Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle enthalten sein.</p> <p>Eine erhöhte Versiegelung des Bodens bei einem Gewerbe- und Industriegebiet ist allerdings unabdingbar. Dies bringt die geplante Nutzung mit sich. Gemäß §§ 17 und 19 Baunutzungsverordnung ist die Grundflächenzahl (Verhältnis der möglichen bebaubaren/versiegelbaren Grundstücksfläche zur gesamten Baufläche) für Gewerbe- und Industriegebiete deutschlandweit einheitlich bei mind. 0,8 (Überschreitungen möglich). Es ist also davon auszugehen, dass etwa 80 Prozent der möglichen Bauflächen versiegelt werden. Dieser Eingriff spiegelt sich in der Ausgleichsplanung sowie später in den Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanungen wider (Vorrang der Versickerung von Niederschlagswasser).</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Naherholungsgebiet zerstört
Zusammenfassung	<p>Mit der Umsetzung des Gewerbe- und Industriegebietes an der Autobahnanschlussstelle Teublitz wird ein wichtiges Naherholungsgebiet zerstört. Auch das benachbarte Naherholungsgebiet „Schwarzer Berg“ wird von der Ausweisung von Gewerbeflächen beeinträchtigt.</p> <p>Siehe auch Ausführungen zu Schutz FFH-Gebiet „Schwarzer Berg“</p>
Abwägung	<p>Das geplante Gewerbe und Industriegebiet besitzt aufgrund der Nähe zur Autobahn, sowie der Lage an den Kreisstraßen SAD 1 und SAD 8 kaum eine Bedeutung zur Naherholung. Ausgewiesene Wanderwege sind in den Stadtgebieten von Teublitz und Maxhütte-Haidhof weiter westlich im Umfeld der Naabtalauen vorzufinden bzw. weiter östlich an den Regentalhängen.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Naherholungsgebiet „Schwarzer Berg“ sind aufgrund der gegebenen Entfernung bzw. der Trennung durch die Kreisstraße, sowie aufgrund der gegebenen Randeingrünung nicht zu erwarten.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Landschaftsbild, Heimat bewahren
Zusammenfassung	Das in der Maßnahmenkarte 4 dargestellte GE/GI an der A93 befindet sich in einem Bereich, dem nach Regionalplan Oberpfalz-Nord eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes zukommt. Das Gewerbe- und Industriegebiet reißt eine „Lücke“ in die Waldlandschaft des „Schwarzer Berges“. Die Heimat sollte bewahrt werden.

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Belang	Landschaftsbild, Heimat bewahren
Abwägung	<p>Diese Darstellung ist lediglich eine vorbereitende Bauleitplanung. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild wird aufgrund folgender Planungsgesichtspunkte im nachfolgenden Bebauungsplan vermieden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Waldgürtel von ca. 11 ha bleibt im Süden (Richtung Katzheim) bestehen- Randeingrünung ca. 30 m Breite, Baumbestand dort soll soweit als möglich erhalten bleiben.- grünordnerische Festsetzungen auf Privatgrund jeweils entlang der Parzellengrenzen- Erhalt des Bürgerweihergrabens mit entsprechenden Schutzstreifen- 15 m Gebäudehöhen nur punktuell <p>Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden von den einschlägigen Fachstellen bei Einhaltung oben genannter Voraussetzungen nicht als wesentlich eingestuft. Höchstens aus höheren Lagen, wie dem Saltendorfer und Münchshofener Berg wird die Bebauung teilweise zu sehen sein. Es ist mit keiner unverhältnismäßigen optischen Fernwirkung oder mit unzumutbaren Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu rechnen.</p> <p>Der Kreisheimatpfleger wurde damals an der Bauleitplanung zum Gewerbegebiet beteiligt. Er schreibt, dass der ländliche Raum so zu entwickeln ist, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern kann. Dies gilt auch für Teublitz.</p>

Öffentliche Stadtratssitzung am 29.01.2025

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

Den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit 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 der Planung zum Landschaftsplan bzw. Flächennutzungsplans der Stadt Teublitz in der Fassung vom Januar 2025 bisher nicht veranlasst.

Die Planunterlagen sind – soweit nicht schon geschehen - entsprechend der Abwägung zu ergänzen. Insbesondere sind die Begründung des Landschaftsplans und der Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans zusammenzuführen. Die Planbilligung soll in einer der nächsten Stadtratssitzungen erfolgen.